

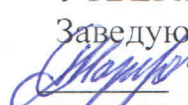
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ

Кафедра «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости»

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Назиров Р.А.

« 23 » 06 2017 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ОЦЕНКИ ПРЕДПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ В МАЛОЭТАЖНОМ ДОМОСТРОЕНИИ

Направление 08.04.01 Строительство

Магистерская программа 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Научный руководитель  к.э.н, доцент Е.В. Мельникова

Выпускник  Я.Б. Еремеева

Рецензент  зав. каф. экон. и управлен. С.Б. Глоба

Нормоконтролер  ст.преподаватель Е.В. Крелина

Красноярск 2017

РЕЦЕНЗИЯ
на магистерскую диссертацию
Еремеевой Яны Борисовны
на тему
Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в
малоэтажном домостроении
представленной к защите по направлению
08.04.01. Строительство
код и наименование направления
по программе **08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью**
код и наименование программы

Магистерская диссертация Я.Б. Еремеевой представляет собой самостоятельное, логически завершённое исследование, содержащие постановку и разрешение теоретической и практической стороны вопросов совершенствования оценки механизма предпроектных решений малоэтажного жилищного домостроения.

Автором обоснована актуальность темы исследования на основе изучения имеющейся научной литературы, мирового и российского опыта в развитии малоэтажного домостроения.

Магистр при выполнении работы подошел к вопросу комплексно и применил знания естественнонаучных, социально-экономических, общепрофессиональных и специальных дисциплин. Теоретическая часть раскрыта достаточно полно, проведен анализ результатов исследования, сформулированы основные выводы.

Основная гипотеза диссертационного исследования заключается в том, что совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении позволит повысить спрос на «малоэтажку» в регионе и повысить объемы по возведению малоэтажного жилищного строительства.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в рамках повышения обеспеченности населения качественным, комфортным и доступным жильем требуется активное внедрение перспективных новаций и эффективная реализация инвестиционных

проектов в малоэтажном жилищном строительстве с целью повышения качественных характеристик и снижения себестоимости жилой недвижимости, сокращения сроков строительства, а также роста конкурентоспособности предприятий этого сектора экономики.

Практическая значимость состоит в возможности использовать модернизированные инструменты оценки предпроектных решений для совершенствования механизма малоэтажного домостроения на предпроектной стадии развития.

Научные результаты, содержащиеся в работе следует из излагаемого автором материала, и являются аргументированными. Сформулированные в работе выводы достаточно обоснованы и могут быть использованы в практической деятельности.


Пояснительная записка выполнена на высоком уровне: содержание, общий уровень грамотности, стиль изложения, качество иллюстраций полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистров. Материал в работе логически структурирован, написан грамотно, понятным и доступным стилем изложения.

В целом представленное исследование отвечает необходимым требованиям, заслуживает отличной оценки, а его автор Я.Б. Еремеева заслуживает присуждения степени магистра.

Рецензент:

канд. экон. наук, доцент

уч. степень уч. звание


подпись

С.Б. ГЛОБА

ФИО

Место работы

доцент, зав.каф. «Экономика и управление в строительном комплексе»
ИУБПЭ СФУ



2017 г.

ОТЗЫВ
научного руководителя на магистерскую диссертацию

Еремееву Яну Борисовну
(фамилия, имя, отчество)

Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в
малоэтажном домостроении
(наименование магистерской диссертации)

представленной к защите по направлению
08.04.01. Строительство
код и наименование направления
по программе 08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью
код и наименование программы

В период выполнения магистерской диссертации магистрант показал хороший уровень теоретических и практических навыков.

Магистрант обладает творческим решением, в принятии решений проявил самостоятельность, инициативность и способность к анализу комплекса проблем, связанных с направлением научного исследования.

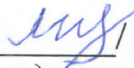
Актуальность выбранной темы, с одной стороны, обусловлена высокой социальной значимостью и прикладной направленностью данной проблемы для региона, с другой стороны, подчеркивает профессиональные интересы магистранта. Высокий уровень подготовки магистранта в области предпроектных решений малоэтажного домостроения иллюстрирует глубину и оригинальность поставленных в научном исследовании вопросов.

Магистерская диссертация соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов.

Магистерская диссертация, выполненная магистрантом Еремеевой. Я.Б., допускается к защите, а ее автор заслуживает присвоения степени магистра по направлению «Строительство».

Руководитель

к.э.н., доцент кафедры ПЗиЭН ФГАОУ ВП СФУ ИСИ


подпись

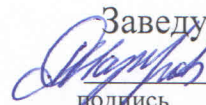
Мельникова.Е.В.
(ФИО)

« ____ » _____ 201 г.

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Инженерно-строительный институт
институт
Проектирования зданий и экспертизы недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой



подпись

Назирова Р.А.

Ф.И.О.

« _____ » _____ 20 ____ г.

**ЗАДАНИЕ
НА МАГИСТЕРСКУЮ ДИССЕРТАЦИЮ**

Студентке магистратуры Еремеевой Яне Борисовне

Группа СФ15-02М

Направление 08.04.01 Строительство

Программа 08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью

Тема магистерской диссертации Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении

Утверждена приказом по университету № _____ от _____

Руководитель магистерской диссертации Е.В. Мельникова к.э.н. доцент кафедры ПЗиЭН ФГАОУ ВП СФУ ИСИ

Исходные данные для магистерской диссертации нормативно-правовая документация РФ, законодательные и иные нормативные документы Российской Федерации и Красноярского края, официальные материалы статистических органов, учебники и справочники, журнальные статьи, научные доклады и отчеты, материалы конференций и семинаров

Перечень рассматриваемых вопросов (разделов магистерской диссертации):
Введение

1 Теоретические основы оценки и принятия препроектных решений в малоэтажном домостроении

1.1 Характеристика проектных решений в малоэтажном домостроении

1.2 Механизм оценки и принятия управленческих решений на предпроектной стадии реализации инвестиционно-строительного проекта

2 Методические и практические аспекты оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении

2.1 Определение целей оценки предпроектных решений для участников малоэтажного домостроения

2.2 Исследование существующих методических подходов к оценке предпроектных решений в малоэтажном домостроении

3 Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе и оценка принятых проектных решений

3.1 Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе

3.2 Оценка принятых предпроектных решений

Заключение

Список использованных источников

Приложение А

Перечень графического или иллюстративного материала с указанием основных чертежей, плакатов:

15-20 слайдов, дающие полное отображение о ходе и итогах проведенного исследования


Научный руководитель


подпись, дата

К.Э.Н, доцент
должность, ученая степень

Е.В. Мельникова
инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению


подпись, дата


Я.Б. Еремеева
инициалы, фамилия

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК

выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ литературных источников	01 Сентябрь 2015 - 31 Июнь 2016
Формирования 1 главы диссертации «Теоретические основы оценки и принятии препроектных решений в малоэтажном домостроении»	01 Июль 2016 30 Сентябрь 2016
Сбор и анализ аналитической информации	01 Октября 2016 31 Декабря 2016
Формирования 2 главы диссертации «Методические и практические аспекты оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»	01 Января 2017 28 Февраля 2017
Формирования 3 главы диссертации «Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе и оценка принятых проектных решений»	01 марта 2017 29 мая 2017
Предзащита	30 мая 2017
Формирование диссертации	31 мая 2017 22 Июня 2017
Рецензирование	23 Июня 2017
Защита	28 Июня 2017

« ____ » _____ 20__ г.

Научный руководитель  к.э.н, доцент Е.В. Мельникова
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению  Я.Б. Еремеева
подпись, дата инициалы, фамилия

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация по теме «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» содержит 80 страниц текстового документа, 27 иллюстраций, 12 таблиц, 62 использованных источника.

МЕХАНИЗМ, ОЦЕНКА, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ, МАЛОЭТАЖНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ, ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Основной целью магистерской диссертации является разработка мероприятий, направленных на совершенствование оценки механизма предпроектных решений малоэтажного жилищного домостроения г. Красноярска и анализ мер, принятых для реализации совершенствования оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении в Красноярске.

В ходе исследования уточнены понятия малоэтажное домостроение и предпроектные решения; разработаны мероприятия по совершенствованию оценки предпроектных решений малоэтажного домостроения; выявлены факторы, оказывающие существенное влияние на малоэтажное домостроение на предпроектной стадии, и предложены мероприятия для дальнейшего совершенствования механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Теоретические основы оценки и принятия препроектных решений в малоэтажном домостроении.....	10
1.1 Характеристика проектных решений в малоэтажном домостроении.....	10
1.2 Механизм оценки и принятие управленческих решений на предпроектной стадии реализации инвестиционно-строительного проекта...	24
2 Методические и практические аспекты оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении.....	33
2.1 Определение целей оценки предпроектных решений для участников малоэтажного домостроения.....	33
2.1 Исследование существующих методических подходов к оценке предпроектных решений в малоэтажном домостроении.....	38
3 Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе и оценка принятых проектных решений.....	44
3.1 Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе	44
3.2 Оценка принятых предпроектных решений	61
Заключение	72
Список использованных источников	74

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность **темы** **диссертационного** **исследования**
«Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»

Формирование экономических отношений, связанных с переходом к рынку, болезненно отразилось на всей экономике России, в том числе и на строительной отрасли. Придавая огромное значение этой отрасли как локомотиву национальной экономики, Правительство России последнее десятилетие усиленно осуществляет реализацию крупномасштабных целевых программ в сфере социального строительства. Особое внимание уделяется обеспечению населения качественным, комфортным и доступным жильем как основе сохранения народонаселения страны и материально-технической базы жизнедеятельности общества. Анализ жилищного рынка свидетельствует о том, что увеличение объемов жилищного строительства только за счет многоэтажного домостроения в городах России не позволит быстро решить проблему обеспеченности жильем.

Преобладающая долгое время индустриальная концепция упрощенного жилья, в свою очередь, начинает проявляться в объемах ветхого жилья ввиду его износа, несоответствия потребительским предпочтениям населения и инновационному развитию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, многоэтажное жилье часто проявляется в виде накопителей социальной напряженности на почве эксплуатации общего имущества.

Малоэтажное строительство обладает рядом преимуществ, например, оно характеризуется высокой адаптивностью к инновациям, позволяет проектировать жилые здания с уникальными потребительскими характеристиками и т.д. Однако эффективно развивать малоэтажное жилищное строительство без сформированного и функционирующего механизма принятия предпроектных решений малоэтажного жилищного домостроения невозможно. Усугубляют проблему технологическая отсталость строительных организаций,

низкая инновационная и инвестиционная активность, недостаточность научно-технических разработок и методического обеспечения инвестиционных процессов препятствуют эффективному решению жилищной проблемы и развитию малоэтажного жилищного строительства. В связи с этим изучение предпосылок внедрения новаций в этой сфере, формирование механизма оценки предпроектных решений и последующая его в малоэтажном жилищном строительстве имеет важное научно-практическое значение и предопределяет актуальность темы диссертационного исследования.

Степень научной разработанности проблемы «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении».

При изучении проблем функционирования инвестиционного проектирования в строительной отрасли были использованы труды ученых: Е.П. Кияткиной; С.В.Федоровой, Майоровой Т.В, И. Т. Абдукаримова, Е.Г. Непомнящий, А.И.Зими́на, Ю.Н.Мальцевой, Е.А. Файншмидт, И.А. Бланка.

При изучении проблем взаимодействия участников инвестиционных процессов в строительной деятельности между собой были использованы труды ученых: М.К. Беляев, Селютина.Л.Г, Т.Ю. Овсянниковой.

Вопросам развития инвестиционной сферы уделялось внимание такими учеными как В. М. Васильевым, Ю. П. Панибратовым, И. В. Тихомировой, вопросы регулирования инвестиционной деятельности рассматривали в своих трудах А.Н. Асаул, М. К. Беляев, В. В. Бочаров, Селютина Л.Г.

Значительный научный вклад в исследование и повышение эффективности организации и управления строительным комплексом внесли отечественные ученые: А.Г. Гранберг, А.Е. Карлик, Г.Б. Клейнер, Ю.П. .Панибратов, В.В. Бузырев, В.Е. Рохчин, М.Л. Разу, Ю.С. Рекитар, А.Ф. Баранников, М.К. Бандман, И.С. Степанов, Б.Б. Хрусталеv, Л.М. Чистов, Д.М. Чудновский, С.А. Уваров, А.А. Горбунов, Д.С. Львов, В.В. Асаул, Е.М. Рогова, Е.В. Песоцкая, С.Ю. Шевченко, А.О. Березин, и др. Значительные исследования в области организации и управления строительным производством проводятся

иностранными учеными: С. Бартоломью, Г.Бирманом, Р. Клоу, Т. Корманом, Г. Сирсом, С. Шмидтом, М. Скитмором, К. Тэтумом.

Цель диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» заключается в разработке предложений по совершенствованию механизма оценки предпроектных решений малоэтажного домостроения.

Задачи диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»:

- Рассмотреть систему принятия предпроектных решений в малоэтажном домостроении;
- изучить процесс принятия управленческих решений;
- охарактеризовать систему предпроектных решений и определить проблемы в её функционировании;
- предложить механизм принятия управленческих решений в малоэтажном домостроении;
- проанализировать малоэтажное жилищное строительство в регионе;
- разработать механизм оценки предпроектных решений.

Объектом диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» выступают предпроектные решения малоэтажного жилищного строительства.

Предмет диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» является механизм оценки предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства.

Гипотеза диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»

Научная гипотеза диссертационного исследования заключается в том, что совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении позволит повысить спрос на «малоэтажку» в регионе и повысить объемы по возведению малоэтажного жилищного строительства.

Теоретической базой диссертационного исследования выступают труды отечественных и зарубежных ученых в области развития экономического механизма, обеспечивающие решение социально-экономических задач, на основе реализации эффективных инвестиционных проектов.

Методологической базой исследования послужили исследования, посвященные методическим положениям управления инновационными проектами в малоэтажном жилищном строительстве с использованием методов математического, структурного, технико-экономического, логического анализа в рамках системного подхода, аналитические данные.

Информационной базой исследования являются материалы Федеральной службы государственной статистики и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярского края; методические, и справочные материалы; нормативно-правовые акты Российской Федерации и ее субъектов, а также собственные исследования и расчеты автора.

Научная новизна диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» исследования заключается в том, что в рамках повышения обеспеченности населения качественным, комфортным и доступным жильем требуется активное внедрение перспективных новаций и эффективная реализация инвестиционных проектов в малоэтажном жилищном строительстве с целью повышения качественных характеристик и снижения себестоимости жилой недвижимости, сокращения сроков строительства, а также роста конкурентоспособности предприятий этого сектора экономики.

К числу наиболее существенных результатов, обладающих научной новизной и полученных лично автором, относятся следующие:

- 1) Разработана структура предпроектных решений в целом, согласно которой предложена классификация инвестиционно-строительной отрасли.

- 2) Уточнен, дополнен и систематизирован комплекс частных показателей оценки совершенствования механизма малоэтажного жилищного домостроения на предпроектной стадии. Предложенный комплекс частных

показателей складывается из четырех групп, выделенных в результате анализа существующих инструментов оценки малоэтажного жилищного домостроения на предпроектной стадии: политические, технологические, экономические, организационные.

3) Выявлены проблемы функционирования инвестиционного проектирования. Наибольший интерес, в рамках данного курсового проекта, представляют труды ученых В.С Резниченко, А.Э Сафарян, Ю.А Миллера, Л.А Киямутдиновой, П.В. Монастырского. На основе анализа успешного и малоуспешного поселков региона, определены основные показатели, мешающие развитию малоэтажного жилищного строительства.

4) Предложен механизм для оценки и совершенствования предпроектных решений малоэтажного строительства региона.

Теоретическая значимость диссертационного исследования (Тема диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»)

Теоретическая значимость полученных результатов исследования заключается в разработки механизма малоэтажного домостроения на предпроектной стадии развития, путем анализа теоретических методов.

Содержащиеся в работе модернизированные инструменты оценки и методические рекомендации по формированию развития малоэтажного жилищного домостроения носят научно-прикладной характер и могут быть использованы в практической деятельности.

Практическая значимость диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» состоит в возможности использовать модернизированные инструменты оценки предпроектных решений для совершенствования механизма малоэтажного домостроения на предпроектной стадии развития.

Апробация результатов диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»

Результаты исследования обсуждались и получили положительную оценку на международных, всероссийских и региональных научных конференциях.

Структура и объем диссертационного исследования «Совершенствование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении»

Во введении изложена актуальность темы исследования, обозначены цель и задачи, предмет и объект исследования, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования.

В первой главе «Теоретические основы оценки и принятия предпроектных решений в малоэтажном домостроении» уточнены основные понятия по проблеме, охарактеризованы предпроектные решения в малоэтажном домостроении, разработан механизм оценки и принятия управленческих решений в малоэтажном домостроении.

Во второй главе «Методологические и практические аспекты оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении» изучены существующие методические подходы к оценке проектных решений в малоэтажном домостроении, определены цели оценки предпроектных решений для участников малоэтажного домостроения.

В третьей главе «Исследование развития малоэтажно жилищного строительства в регионе и оценка принятых проектных решений» изучено исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе, предложен механизм оценки предпроектных решений на основе которого была произведена оценка принятия предпроектных решений малоэтажного домостроения.

В заключении сформулированы выводы и основные результаты проведенного исследования.

1 Теоретические основы оценки и принятия предпроектных решений в малоэтажном домостроении

1.1 Характеристика проектных решений в малоэтажном домостроении

Производство Достойной альтернативой городской квартире является индивидуальное жилье за городом. Современное малоэтажное строительство позволяет создавать комфортные загородные постройки, предназначенные для круглогодичного проживания. Это наиболее гуманный вид жилища, отвечающий условиям создания комфортного быта.

К малоэтажной жилой застройке в соответствии с обязательным приложением «В» к своду правил по проектированию и строительству «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (СП 30-102-99) относится жилая застройка этажностью до четырех этажей с прилегающим земельным участком в большинстве случаев.

Однако в п. 4.2.2, содержащем указание на таблицу 1 «Классификация территорий малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками», вышеуказанных правил приводятся типы жилых домов высотой от одного до трех этажей. Наряду с этим, п. 4.1.1 предусматривает определение характеристик малоэтажного жилищного строительства, включая этажность, в зависимости от места размещения территории.

В настоящее время общепризнанного определения понятия «малоэтажное жилищное строительство» не существует. Например, под этим термином понимается процесс создания жилой недвижимости высотой не более трех этажей в виде многоквартирного дома усадебного типа, блокированного жилого дома, состоящего из нескольких блоков, не превышающих десять единиц и предназначенных для проживания одной семьи, расположенных на отдельном земельном участке и имеющих выход на территорию общего пользования, многоквартирного дома, который состоит из одного или

нескольких блоков (до четырех), содержащих несколько квартир (с отдельным подъездом) и помещения общего пользования [1, с. 11]. Однако такое определение представляется несколько громоздким и сложным для восприятия.

Автор предлагает трактовать малоэтажное жилищное строительство как процесс возведения одного и более объектов жилья, соответствующего стандартам доступности и качества, с этажностью не более трех, на отведенной селитебной территории, оборудованной инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, с выделением прилегающей территории в целях личного или общего пользования.

Согласно СП 30-102-99 виды жилых домов различаются в соответствии с типом территории, на которой они находятся. На рисунке 1 показаны виды домов, применяемых в малоэтажной жилой застройки. В малоэтажном строительстве преимущественно применяются одно-двухквартирные и блокированные дома. Наиболее распространены многоквартирные дома.



Рисунок 1 - Виды домов, применяемых в малоэтажной жилищной застройке

Источник: [2], интерпретация автора

Таким образом, в рамках диссертационного исследования под объектом малоэтажного жилищного строительства автором понимается конкретный вид малоэтажного жилья, в том числе одно-, двухквартирные дома; многоквартирные блокированные и усадебные дома.

Согласно таблице 1, малоэтажное жилищное строительство регионального уровня, а именно города и пригорода Красноярска можно классифицировать по различным признакам, исходя из видов жилых объектов, характеристик и назначений жилых объектов.

Таблица 1 – Классификация малоэтажных жилых объектов

Классификационные Признаки	Виды жилых объектов (домов)	Характеристика и назначение
1	2	3
По месторасположению	В городе	Застройка высокоплотная с минимальным придомовым участком и обособленным выходом в квартиру
	В городской черте (пригород)	Отдельно стоящий индивидуальный дом с участком до 0,15 Га
	За городской чертой	Отдельно стоящий индивидуальный дом с участком 0,15 Га и более
По потребительским свойствам	Жилье с потребительскими свойствами, выше среднего	Для индивидуального строительства с нормируемыми нижними пределами площадей квартир
	Эконом класс	Для муниципального строительства с нормируемым верхними пределами площадей квартир
	Загородный дом временного пользования	Для проживания в весенне – летний период
По наличию земельно го участка	С придомовым земельным участком с разбивкой сада (и) или огорода	Площадь возводимых на участке строений не более половины
	С приквартирным земельным участком без сада или огорода	Площадь земельного участка менее половины общей площади
	Без приквартирного земельного участка	
По количеству этажей	– одноэтажный	Капитальные строения для круглогодичного проживания
	– двухэтажный	
	– трёхэтажный	

Продолжение таблицы 1

1	2	3
По конструктивным решениям	–из мелкоштучных материалов	Влияет на сроки службы объектов их стоимость, теплотехнические, звукоизоляционные характеристики на эксплуатационные затраты жилых объектов
	– из древесины	
	– монолитные	
	– панельные	
	– комбинированные	
По качеству отделки	С высококачественной отделкой	Капитальные строения
	Без отделки или со стандартной отделкой	Капитальные строения
	С черновой отделкой	Коттеджи
По наличию нежилых площадей	С подвалом, мансардой, верандой	От его наличия зависит объём земляных работ, затраты на строительство и эксплуатацию
	Без дополнительных площадей	
	Отдельно стоящий гараж и (или) место для парковки автомобиля	
	Эконом класс	Для муниципального строительства с нормируемым верхними пределами площадей квартир
	Загородный дом временного пользования	Для проживания в весенне – летний период
По наличию земельного участка	С придомовым земельным участком с разбивкой сада (и) или огорода	Площадь возводимых на участке строений не более половины
	С приквартирным земельным участком без сада или огорода	Площадь земельного участка менее половины общей площади
	Без приквартирного земельного участка	
По количеству этажей	– одноэтажный	Капитальные строения для круглогодичного проживания
	– двухэтажный	
	– трёхэтажный	

Окончание таблицы 1

1	2	3
По конструктивным решениям	–из мелкоштучных материалов	Влияет на сроки службы объектов их стоимость, теплотехнические, звукоизоляционные характеристики на эксплуатационные затраты жилых объектов
	– из древесины	
	– монолитные	
	– панельные	

Источник: разработка автора.

Проектирование зданий является основой для малоэтажного жилищного строительства.

Проектирование - очень важный этап инвестиционного цикла, который определяет эффективность намеченного строительства.

Проектирование зданий и сооружений состоит из 3-х стадий проектирования, и включает в себя – предпроектные предложение «ПП», проектная документация «П» и рабочая документация «Р». Стадии проектирования регламентированы стандартами ГОСТ 2.103-2013[4] и ГОСТ Р 15.201-2000[5].

Последовательность выполнения всех стадий образует структуру процесса разработки проектной документации, которая, как правило, используется при официальных взаимоотношениях между заказчиком и исполнителем или между соисполнителями работ. Сама документация необходима для отчёта перед заказчиком о проделанной работе, возможности проверки или повторения разработок другими исполнителями, подготовки производства и обслуживания объекта в период эксплуатации.

Проектирование зданий и сооружений - это разработка проектно-сметной документации, которая необходима для проведения строительно-монтажных работ в городе и пригороде.

Предпроектное решение – это первичный комплект документов, необходимый для прохождения регламента в соответствующем регионе и получения исходной разрешительной документации или архитектурного

планировочного задания. На рисунке 3 представлена схема состава предпроектных работ.

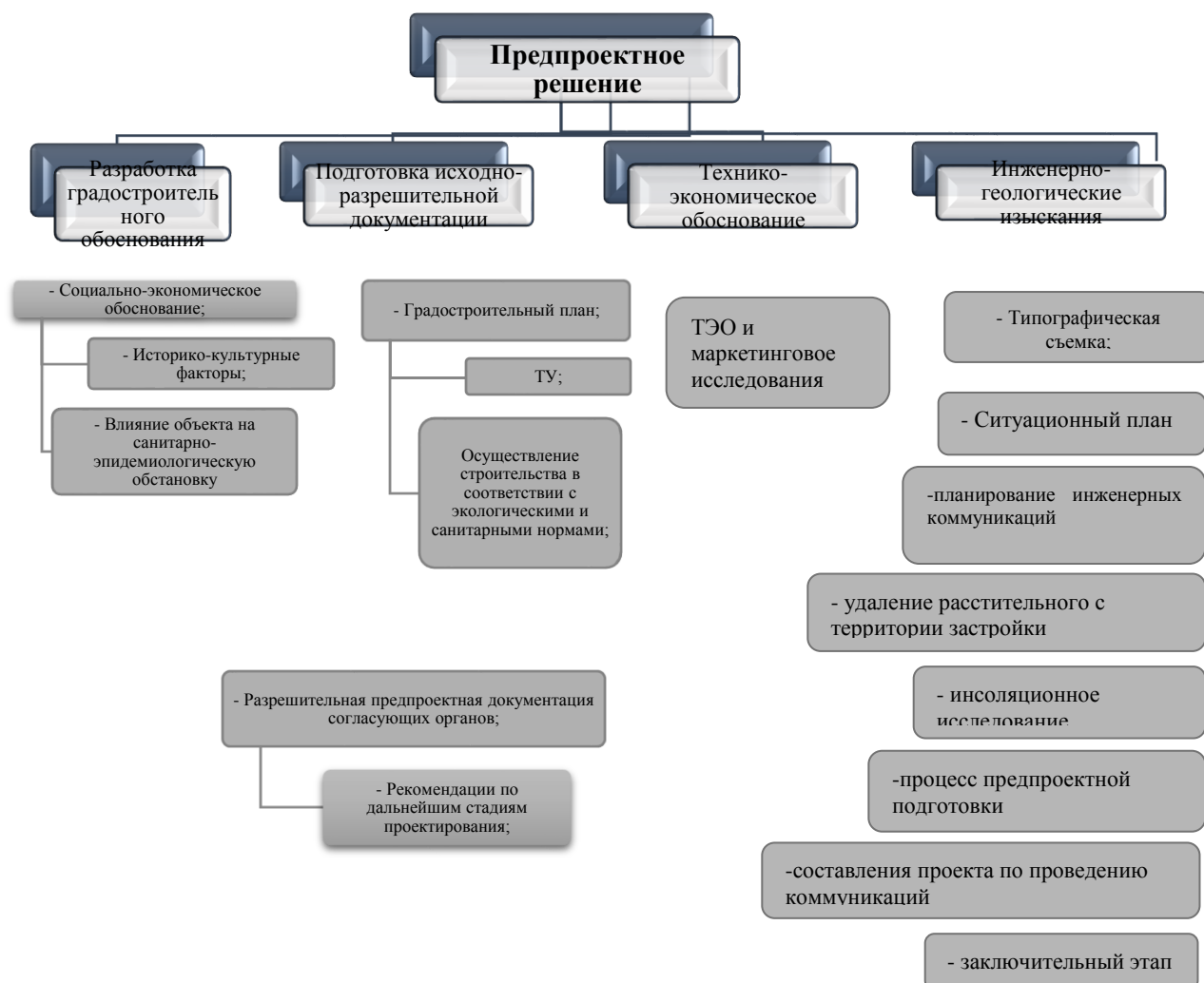


Рисунок 2 - Структура предпроектных решений в целом

Источник: разработка автора.

Целью разработки предпроектных решений являются градостроительное обоснование размещения нового объекта строительства или проведения.

В общем случае в предпроектную документацию входят технико-экономические соображения, инвестиционный замысел, декларация (ходатайство) о намерениях, обоснование инвестиций, бизнес-план.

В состав предпроектной документации по решению заказчика могут включаться технико-экономические соображения (ТЭС), в которых с

использованием максимально возможной информационной базы данных формулируются предварительные цели инвестирования, проводятся анализ и выбор основных путей реализации проекта, его целесообразности для инвестора, определяются источники финансирования, проводится оценка возможностей инвестирования и достижения намечаемых технико-экономических показателей проекта.

Согласно разъяснениям, приведенным в Положении о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008, под предпроектной документацией понимается обоснование инвестиций, привлекаемых для строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий и сооружений.

Декларация (ходатайство) о намерениях строительства новых, расширения и реконструкции существующих объектов федерального, межрегионального и областного уровней, а также всех промышленных объектов подается заказчиком в администрацию (правительство) субъекта РФ для получения письменного согласия органов государственного управления, местного самоуправления района города по предварительному месту размещения объекта. Предварительное согласование места размещения объекта осуществляется в соответствии с положениями гл. V Земельного кодекса РФ [3] на основании нормативно-законодательных документов соответствующих субъектов РФ, а также рекомендательных документов:

Типового положения о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласование документации на строительство, а также оплаты указанных услуг [4], рекомендаций по организации и выполнению работ, связанных с предоставлением и закреплением земельных участков под строительство [5]. Примерная структура декларации о намерениях приведена в [6].

Порядок разработки, согласования, утверждения обоснования инвестиций и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений установлен СП 11-101-95. В соответствии с п. 3.2 данного СП основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, в случае привлечения к разработке обоснований инвестиций проектных, проектно-строительных организаций и других юридических и физических лиц, является договор.

Наиболее полным, подробным и основным предпроектным документом является обоснование инвестиций (ОИ). Состав исходных данных, а также состав, содержание, методы определения и формы представления технико-экономических показателей по разделам устанавливаются заданием на разработку ОИ. Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку ОИ содержится в рекомендованном Минстроем России документе СП 11-101-95 «Порядок разработки, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений» с учетом специфики управления и функционирования объектов нефтегазового комплекса Российской Федерации.

ОИ разрабатывается в том объеме и с той степенью детализации, которые достаточны для обоснования решения о хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой, экономической и социальной целесообразности инвестиций в строительство, получения акта выбора земельного участка для размещения объекта и выполнения проектно-изыскательских работ. ОИ объектов подлежат государственной экспертизе.

Утвержденные ОИ могут использоваться заказчиком для проведения дальнейших исследований, опросов общественного мнения и референдумов о возможности сооружения объекта, разработки бизнес-плана, переговоров с органами исполнительной власти о предоставлении субсидий, налоговых и иных льгот.

Бизнес-план не является обязательным предпроектным документом и разрабатывается по решению заказчика с целью привлечения финансовой

поддержки от внешних инвесторов, а также банков, для которых бизнес–план - обязательный документ, подтверждающий коммерческую привлекательность проекта. При определении содержания Бизнес-плана на строительство объекта можно пользоваться сведениями, приведенными в Приложении 1 к Положению об оценке эффективности инвестиционных проектов при размещении на конкурсной основе централизованных инвестиционных ресурсов бюджета развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22.11.97 № 1470.

Состав разделов бизнес–плана может изменяться в зависимости от условий осуществления проекта.

В соответствии с Федеральным законом дается следующее определение:

– Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес–план);(в ред. Федеральных законов от 24.07.2007 N 215–ФЗ, от 19.07.2011 N 248–ФЗ), как видно из вышесказанного, эти определения схожи. Тогда рассмотрим подробнее понятие «инвестиционного проекта».

Большое количество авторов, дают схожее определение к понятию «инвестиционного проекта». Определения понятия «инвестиционный проект» представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Определение понятия «инвестиционный проект»

Автор	Определение понятия «инвестиционный проект»
1	2
Е.П. Кияткина; С.В. Федорова [12, с.68]	программа решения экономической проблемы вложения средств в такую бизнес–идею, которая приводит к их отдаче, получению дохода, прибыли, социальных эффектов.

Продолжение таблицы 2

1	2
Майорова Т.В. [6, с. 17].	разработка комплекса технической документации, включает в себя технико-экономическое обоснование (чертежи, пояснительные записки, бизнес-план и другие необходимые документы) проекта
И. Т. Абдукаримов, [2№ 1–2 (001–002), 2006, с. 82]	план вложения средств с целью дальнейшего получения прибыли, а в некоммерческой деятельности с целью дальнейшего получения эффекта.
Константин Белый Статья «Инвестиционный проект»	документ, обосновывающий целесообразность инвестирования капитала в определённый актив
Е.Г. Непомнящий [4.1, с.42]	обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описания практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)
А.И.Зимин [1, с. 26].	вариант (программа) реализации инвестиций, связанный с обоснованием экономической (либо другой, например, социальной) целесообразности, объема и сроков осуществления вложений, в том числе с составлением необходимой проектно-сметной документации и описанием конкретных практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)
Ю.Н. Мальцева [1, с. 2].	программа мероприятий, с помощью которых осуществляются эффективные капитальные вложения для получения прибыли
Е.А. Файншмидт [5, с. 22].	план или программа мероприятий, связанных с осуществлением капитальных вложений и их последующим возмещением полученной прибыли

Окончание таблицы 2

1	2
И.А. Бланком [1, с. 280].	документально оформленное проявление инвестиционной инициативы хозяйствующего субъекта, предусматривающее вложение капитала в определенный объект реального инвестирования, направленной на реализацию детерминированных во времени определенных инвестиционных целей и получение планируемых конкретных результатов

На основании вышеизложенных данных, представленных в таблице 2, можно сделать вывод о том, что «инвестиционный проект» - это обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно – сметная документация, разработанная в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описания практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес–план).

Каждое из рассмотренных понятий характеризует специфику инвестиционного проекта малоэтажной жилой застройки строительной отрасли.

Данные термины широко используются в правовой, технической, нормативной, экономической литературах.

Инвестиционный проект характеризуется комплексом мероприятий участников проекта по достижению, поставленной в проекте, цели. Основная цель инвестиционного проекта, для любого инвестора, заключается в максимизации прибыли от вложений в инвестируемый объект.

Инвестиционные проекты разнообразны, как разнообразная классификация инвестиционных проектов. К основным их классификационным признакам относят:

- 1) цели проекта;
- 2) масштабность проектов;
- 3) жизненный цикл проекта;
- 4) сфера реализации проекта.

Мега проекты по размеру инвестиций превышают несколько сотен миллиардов рублей, к ним относятся большие инвестиционные программы по строительству крупных промышленных объектов.

Крупные проекты по объему инвестиций составляют десятки миллиардов рублей, например, реконструкция предприятия по переработке пластмасс на химическом комбинате.

Средние проекты имеют инвестиции около или несколько выше миллиарда рублей, и обычно направляются на создание небольших новых объектов или модернизацию или реконструкцию существующего производства.

Мелкие инвестиционные проекты имеют небольшой объем инвестиций от десятка миллионов до 1 миллиарда рублей.

Масштабность по воздействию проекта разделяют на народнохозяйственные, региональные, отраслевые, местные, на один объект.

Каждый инвестиционный проект характеризуется временем его существования, от зарождения идеи, разработки его документации, реализации проекта, цикла эффективного производства до закрытия проекта.

Для классификации проектов принято измерять срок его реализации от момента начала инвестиций до выхода инвестируемого объекта на рабочий уровень. По этому критерию проекты делятся на долгосрочные - более 15 лет, среднесрочные - от 5 до 15 лет, краткосрочные - до 5 лет.

По сфере реализации инвестиционных проектов их разделяют на производственные (все типы инвестиционных проектов, направленных на создание реальных продуктов для экономики страны), социальные (объекты-здравоохранение, образование и т.п.), экологические (направляются в разработку методов и способов защиты окружающей среды, современных систем защиты природы от вредных выбросов и другие мероприятия), научно-технические (служат для поддержания прикладной и фундаментальной науки, и направляются в более перспективные области исследований), финансовые (используются для разработки методов управления банковским сектором, на развитие фондового рынка, фондовых бирж, системы страхования и т.п.),

организационные (направляются на совершенствование системы управления производством, управления качеством продукции, организации труда и отдыха работников).

Классификация инвестиционных проектов строительной отрасли представлена на рисунке 3.

Чрезвычайно важный и ответственный этап в инвестиционном процессе является инвестиционное проектирование, потому разработка проекта или проектирование является одним из важнейших цепочек их звена осуществления возведения малоэтажного домостроения.

Инвестиционное проектирование является целенаправленной многоуровневой деятельностью, осуществляемой в условиях ограничений ресурсов, воздействия факторов случайности и неопределенности. Дадим определение понятию «инвестиционное проектирование».

Инвестиционное проектирование – это разработка комплекса технической документации, содержащей технико-экономическое обоснование (чертежи, пояснительные записки, бизнес-план инвестиционного проекта и другие материалы, необходимые для осуществления проекта).

Результат инвестиционного проектирования представляется системой документов (на бумажных и/или электронных носителях информации) и организованную на основе этих документов инвестиционную деятельность.

Основными документами являются технико-экономическое обоснование (ТЭО), бизнес-план проекта, проектно-сметная документация. ИП даёт возможность наладить производство и продажи товаров для удовлетворения потребностей домохозяйств, компаний и государств.

Таким образом, приведенная выше классификация охватывает все виды инвестиционных проектов малоэтажной жилой застройки. Для реализации тех или иных инвестиционных проектов необходим механизм оценки и принятия управленческих решений малоэтажной жилой застройки.

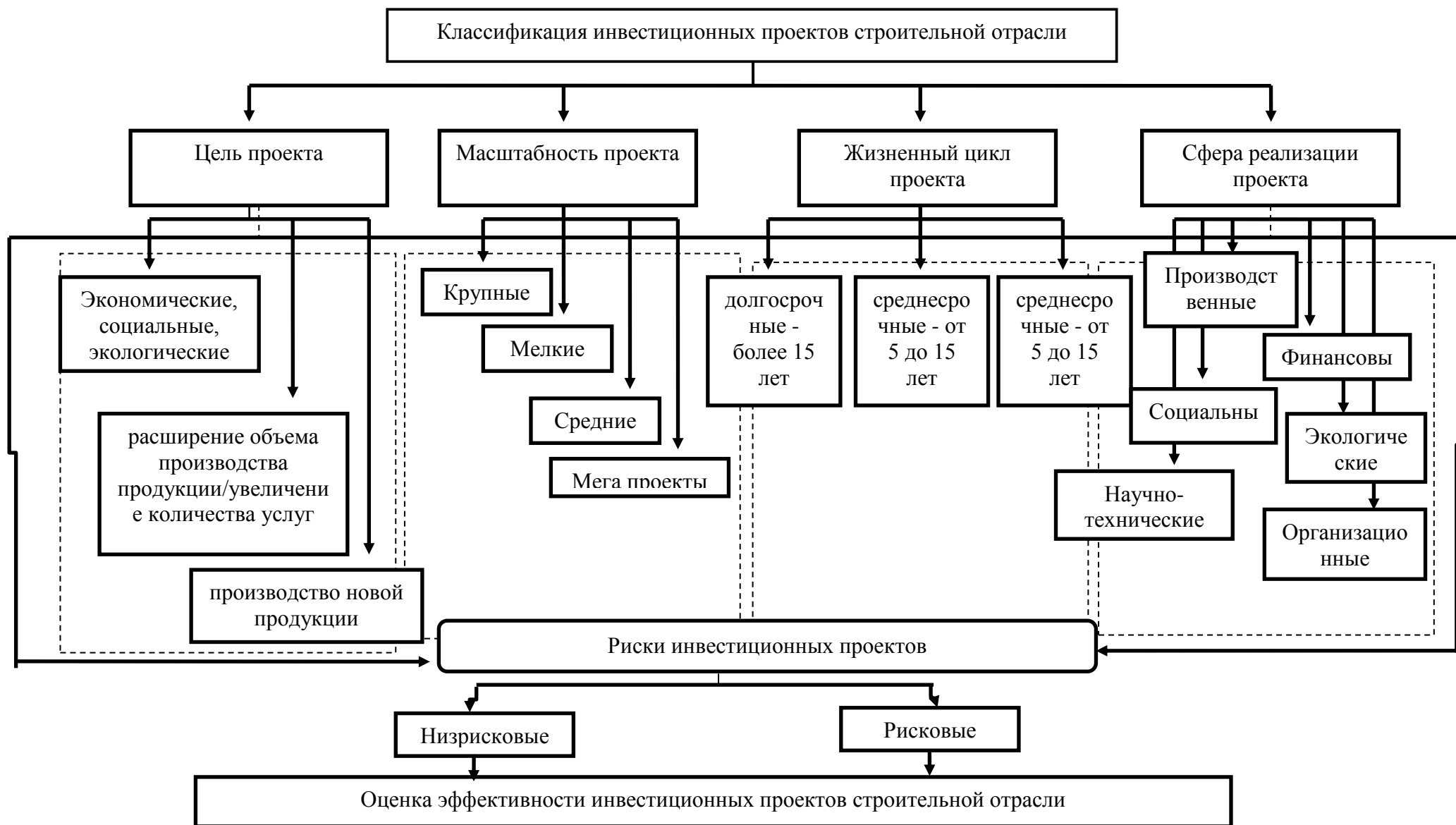


Рисунок 4 – Классификация инвестиционных проектов малоэтажной жилой застройки

1.2 Механизм оценки и принятие управленческих решений на предпроектной стадии реализации инвестиционно-строительного проекта

Процесс принятия управленческих решений актуален в силу того, что все больше расширяются масштабы, количество элементов и взаимосвязей подсистем в организационных системах.

Использование современных методов управления проектами позволяет не только достичь наилучших результатов при реализации проекта, но и экономить средства, время, ресурсы, снижать риски. Проектный подход наиболее эффективно «работает» в условиях рыночных отношений, так как он относится к экономическим методам управления.

Решение - это результат мыслительной деятельности человека, приводящий к какому-либо выводу или к необходимым действиям, например, полное бездействие, разработка какого-либо действия или выбор действия из набора альтернатив и его реализация.

Управленческое решение - это результат конкретной управленческой деятельности менеджмента. Принятие решений является основой управления.

Управленческие решения служат составной частью любой функции процесса управления и пронизывают всю управленческую деятельность – от формулировки цели до момента ее достижения. Решение – основной продукт труда менеджера. Поэтому каждое управленческое решение должно быть научно обосновано и своевременно принято, соответствовать ситуации и законодательным актам, отвечать объективным условиям развития предприятий торговли, обеспечивать наиболее полное достижение поставленной цели и рациональное использование ресурсов.

Технология менеджмента рассматривает управленческое решение как процесс, состоящий из трех стадий – подготовка решения, принятия решения, и реализация решения. Для управления проектом, необходимо выделить стадии управления проектом, представленных в рисунке 5:

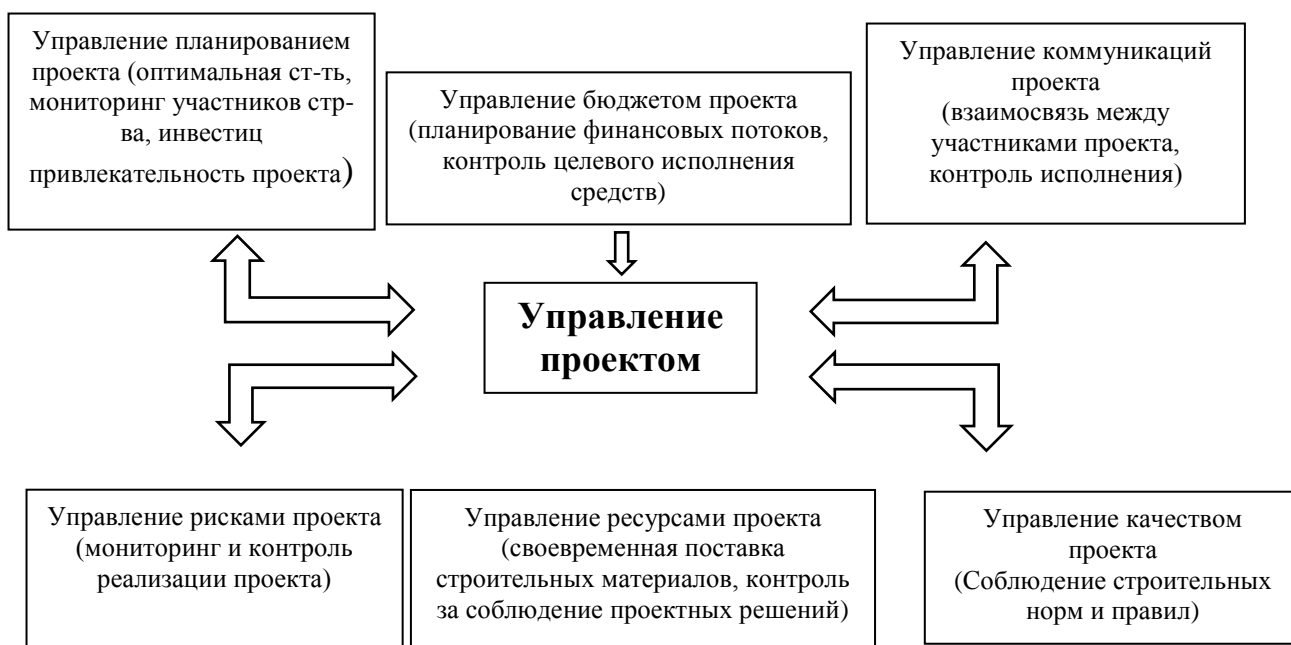


Рисунок 5 – Стадии управления проектом

Источник: разработка автора.

Таким образом, управлять проектом можно на стадиях – управление планированием проекта, управление бюджетом проекта, управление коммуникаций проекта, управление рисками проекта, управление ресурсами проекта, управление качеством проекта.

Оценка привлекательности проекта предполагает помимо оценки экономической эффективности, учет рисков проекта. Риски не должны превышать инвестиционной привлекательности проекта, иначе появляется вероятность возникновения финансовой неустойчивости проекта. Чтобы этого избежать, необходима система оценки рисков.

Оценка рисков дает возможность спрогнозировать наступления рискового события, а также заблаговременное принятие мер по снижению вероятности рисков проекта.

Любой проект характеризуется рисками. Каждый риск можно разделить по классам и структурировать по характеристикам и факторам, влияющих на возникновение рисков в проекте. На рисунке 7 представлена структура рисков, возникающих в проекте.



Рисунок 6 – Факторы риска застройщика, реализующего проект



Рисунок 7 – Структура рисков в проекте

Возникновение любого риска в проекте влияет на проект в целом.

Негативные риски – это события, ведущие к ухудшению качества исполнения проекта. Они требуют дополнительных затрат ресурсов и времени или снижают качественные характеристики конечного результата.

От этого меняется цель проекта, стоимость проекта, сроки выполнения и реализации проекта, а также содержание и качество проекта. Данные показатели представим в таблице 3.

В таблице представлены воздействия рисков на каждую из четырех различных целей проекта. Каждое из воздействий следует в ходе процесса планирования управления рисками проекта адаптировать к конкретному проекту, согласно принятым в организации рискам.

Управление риском включает:

- выявление и идентификацию предполагаемых рисков;
- анализ и оценку рисков;
- выбор методов управления рисками;
- применение выбранных методов и принятие решений в условиях рисков; - реагирование на наступление рискового события;
- разработка и реализация мер по снижению рисков;
- контроль, анализ и оценку действий по снижению рисков и выработку решений.

Таблица 3 – Матрица вероятностей и последствий оценки воздействий риска на проект

Определенные условия для шкалы оценки негативных воздействий риска на основные цели проекта					
Цель проекта	Значения по относительной и числовой шкалам				
	Очень низкая/ 0,005	Низкая/ 0,10	Умеренная/ 0,20	Высокая/ 0,40	Очень высокая/ 0,80

Окончание таблицы 3

Стоимость	Незначительное учеличение стоимости	Увеличение стоимости <10%	Увеличение стоимости <10-20%	Увеличение стоимости <20-40%	Увеличение стоимости <40%
Сроки	Незначительное учеличение времени	Увеличение времени <5%	Увеличение времени 5- 10%	Увеличение времени 10- 20%	Увеличение времени >20%
Содержание	Едва заметное уменьшение содержания	Затронуты второстепенные области содержания	Затронуты основные области содержания	Уменьшение содержания неприемливо для спонсора	Конечный продукт проекта фактически бесполезен
Качество	Едва заметные понижение качества	Затронуты только самые трудоемкие приложения	Для понижения качества требуется одобрение спонсора	Понижение качества неприемлемо для спонсора	Конечный продукт проекта фактически бесполезен

На рисунке 7 представлены задачи управления риском, возникающие на предпроектной стадии управления проектом.

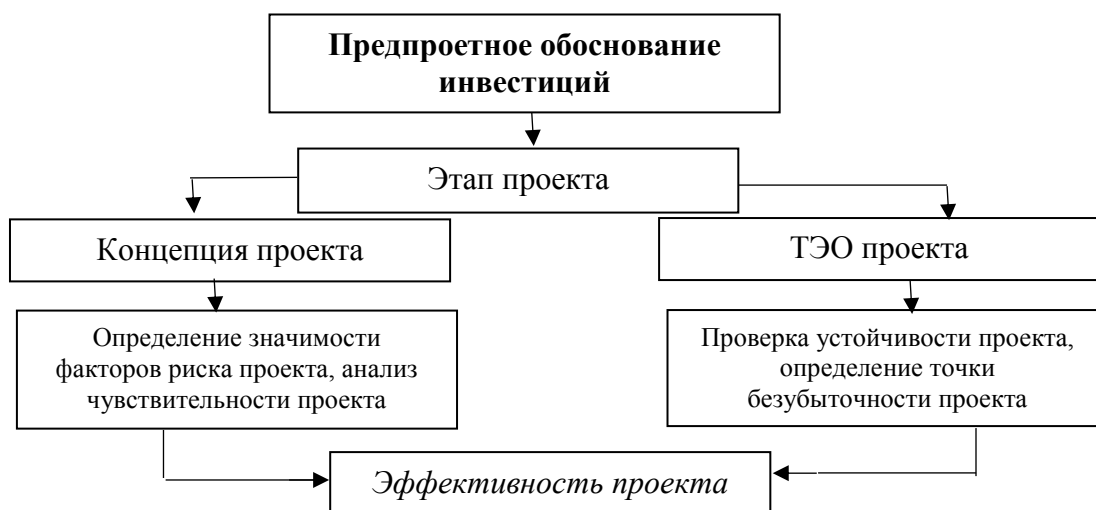


Рисунок 7 - Задачи управления риском, возникающие на предпроектной стадии управления проектом

Источник: разработка автора.

По мнению автора, применительно к малоэтажному жилищному строительству экономический механизм реализации инновационных проектов представляет собой совокупность методов и воздействий на процессы организации строительного производства малоэтажных зданий с целью наиболее рационального и эффективного использования имеющихся ресурсов и технологий, обеспечивающих инновационность осуществляемых проектов, при получении максимальных социально-экономических эффектов. Он включает в себя факторы влияния, цели, задачи, методы, принципы управления инновационными проектами, стимулирующие воздействия. Составляющими экономического механизма реализации инновационных проектов в малоэтажном жилищном строительстве являются:

- первичные элементы, состоящие из субъектов малоэтажного жилищного строительства (строительных организаций, поставщиков, арендодателей строительных машин и оборудования, проектировщиков, инвесторов, органов власти, профессиональных сообществ, потребителей и др.);
- отношения, которые устанавливают связи между первичными элементами (строительными организациями, поставщиками, арендодателями строительных машин и оборудования, проектировщиками, инвесторами, органами власти, профессиональными сообществами, потребителями и др.);
- стимулирующие воздействия, обеспечивающие инновационность осуществляемых проектов.

Таким образом, в структуре экономического механизма реализации инновационных проектов в малоэтажном жилищном строительстве можно выделить: факторы влияния, цели, задачи, методы, принципы управления инновационными проектами, стимулирующие воздействия

В структуре принятия управленческих решений малоэтажного жилищного строительства можно выделить: факторы влияния, цели, задачи, методы, принципы управления инновационными проектами, стимулирующие воздействия, представленных на рисунке 8:



Рисунок 8- Структура принятия управленческих решений малоэтажного жилищного строительства

Источник: разработка автора.

Методы, которые используются для того, чтобы облегчить процесс принятия решений, могут быть как количественные, так и не количественные.

Например, мы можем сделать свой выбор, исходя из времени, необходимого для возмещения первоначальных инвестиций проекта, или же используя сложные бухгалтерские расчеты, такие, как расчет чистой дисконтированной стоимости.

Мы можем воспользоваться и не количественными методами, которые позволяют нам выразить свои предпочтения, основываясь на критериях выбора потребителя малоэтажного домостроения.

С учетом подобных обстоятельств каждый из альтернативных вариантов будет иметь свою себестоимость, преимущества и риски, которые редко бывают известны абсолютно точно. Такая неопределенность и другие факторы влияют на выбор проекта, а от выбора зависит успех управления проектом

Выбор проектов – процесс выбора наилучшего проекта среди нескольких проектов, которые могут претендовать на получение необходимого финансирования.

Обычно организации имеют в своем распоряжении больше потенциально возможных проектов, чем они могут профинансировать в любой момент. Кроме того, дополнительные проекты могут предлагаться работниками исследовательских и конструкторских подразделений компании, представителями ее службы сбыта, клиентами, конкурентами и консультантами. Поэтому решение о выборе обычно осложняется наличием многих альтернатив, каждая из которых отличается своей степенью близости интересам организации. Выбор проекта часто рассматривается как проблема существования «слишком большого количества альтернатив с недостаточно определенными возможностями, гоняющимися за слишком малым количеством денег».

Альтернативы, которые успешно прошли предыдущие стадии отбора, сталкиваются со все более строгими требованиями, в результате чего происходит отсеивание менее перспективных вариантов.

Согласно исследованию принятия управленческих решений на предпроектной стадии малоэтажного домостроения, представим механизм принятия предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства региона для развития малоэтажного жилищного строительства в Красноярске, согласно представленного рисунка 9.



Рисунок 9 – Механизм принятия предпроектных решений в малоэтажном жилищном строительстве на региональном уровне

Представленный механизм принятия предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства позволяет выделить признаки и факторы, влияющие на принятие предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства в регионе. Для разработки механизма оценки по совершенствованию предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства, необходимо определить цели оценки предпроектных решений для участников малоэтажного домостроения.

1.3 Методические и практические аспекты оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении

1.4 Определение целей оценки предпроектных решений для участников малоэтажного домостроения

Для эффективного управления инвестиционными проектами в малоэтажном жилищном строительстве крайне важно не только сформировать процесс принятия управленческих решений малоэтажного жилищного домостроения для реализации инвестиционных проектов, но также четко определить цель, факторы их реализации, методы и принципы воздействия.

Принятие каждого управленческого решения характеризуется набором основных критериев оценки. Для оценки принятия предпроектных решений, были выделены основные участники в малоэтажном домостроении, а также их взаимодействие между собой, и критерии для дальнейшей оценки применения предпроектных решений малоэтажного домостроения.

Субъектами в принятии предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства являются следующие:

- Застройщик – это физическое или юридическое лицо, в интересах которого осуществляется строительство. Застройщик может не являться специалистом в области строительства, а поэтому для реализации возложенных на него функций заказчика требуется привлечение соответствующих, как правило, лицензированных или сертифицированных специалистов (строителей).

- Заказчик – это субъект управления, основной функцией которого является организация строительства и реализации проекта в целом в интересах застройщика.

- Инвестор – это субъект управления, основной функцией которого является финансирование проекта с целью получения прибыли, определяемой процентом на инвестируемый капитал. Как правило, застройщик выполняет и

функции инвестиционного обеспечения проекта.

- Проектировщик – это субъект управления, основной функцией является проведение проектных и изыскательских работ, необходимых для создания проектно – сметной документации. В состав проекта, входят следующие основные разделы:

- Технологический раздел, связанный с решениями по реализации основной цели проекта;

- Раздел организации строительства, связанных с осуществлением строительства всех запроектированных объектов;

- Сметная документация, связанная со сметно – экономическими расчетами по строительству запроектированных объектов.

- Подрядчик. Его основная функция заключается в "физическом" осуществлении строительства объектов в соответствии с разработанной проектной документацией. Подрядчик, заключивший общий договор подряда с заказчиком называется генподрядчиком, а подрядчики, заключившие договоры субподряда с генподрядчиком называются субподрядчиками.

- Эксплуатационник. Его основной функцией является эксплуатация строительного объекта, включая эксплуатацию его производственных мощностей.

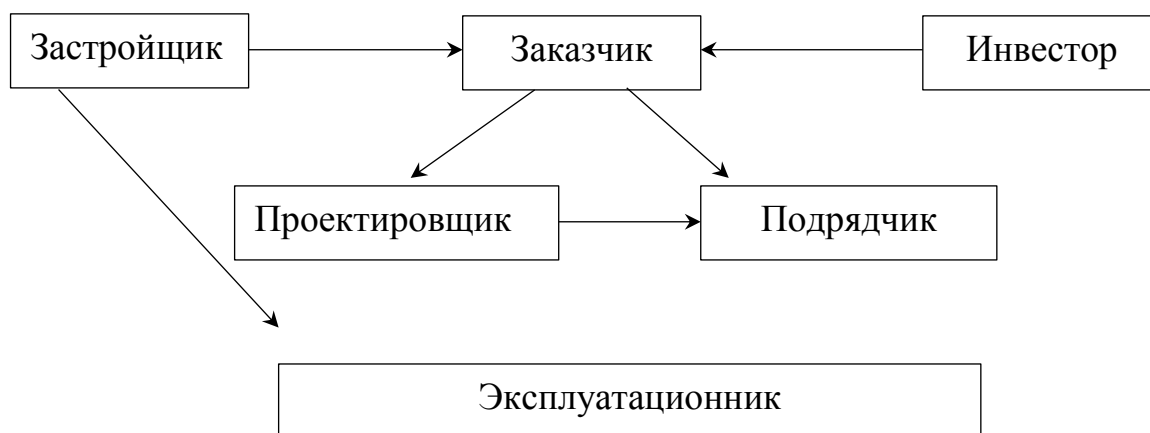


Рисунок 10 – Схема взаимодействия основных субъектов управления

Источник: разработка автора.

Перечисленный состав субъектов может варьироваться (изменяться) в зависимости от совмещения функций.

В рамках диссертационного исследования основными субъектами в принятии предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства выделены следующие:

- Застройщик – это физическое или юридическое лицо, в интересах которого осуществляется строительство. Застройщик может не являться специалистом в области строительства, а поэтому для реализации возложенных на него функций заказчика требуется привлечение соответствующих, как правило, лицензированных или сертифицированных специалистов (строителей);

- Потребитель – физическое лицо, приобретающее жильё для личного пользования;

- Государство – организация общества, располагающая специальными механизмами управления и принуждения, устанавливающая правовой порядок на определённой территории, и обладающая суверенитетом, основной орган, регулирующий строительную деятельность.

Каждый участник имеет собственные специфические цели, мотивы, принципы, связанные с реализацией проекта, и вынужден защищать свои интересы в ходе движения проекта. Степень слаженности взаимодействия звеньев инвестиционного процесса в строительстве жилья, оказывают значительное влияние на реализацию ИСП на всех этапах его реализации – от инициирования до ввода жилого здания в эксплуатацию. В свою очередь наличие диспропорций функционирования субъектов инвестиционно-строительной деятельности может приводить к росту стоимости жилья, сроков строительства, увеличению индивидуальных рисков участников, снижению экономической эффективности, качества введенных в эксплуатацию объектов.

Процесс взаимодействия между основными участниками малоэтажного жилищного строительства и их основных предпочтений, представлены ниже:



Рисунок 11 – Процесс взаимодействия участников малоэтажного домостроения

Источник: разработка автора.

Согласно процессу взаимодействия участников малоэтажного домостроения, можно выделить интересы всех участников в приобретении, строительстве и стимулированию малоэтажного жилищного строительства.

Для потребителя будут выделены основные критерии выбора малоэтажного жилищного строительства. На основе критериев выбора объектов малоэтажного домостроения, застройщик будет осуществлять малоэтажное строительство, а государство же в свою очередь, должно профинансировать малоэтажное домостроение в интересах не только застройщика, но и потребителя, посредством разработки и внедрения различных программ стимулирования малоэтажного жилищного строительства в регионе.

Необходимо выделить критерии в оценки для каждого участников принятия предпроектных решений в малоэтажном жилищном строительстве.

Представим критерии в оценки принятия предпроектных решений малоэтажного домостроения в виде таблице 4, и проанализируем получившиеся данные.

Таблица 4 – Критерии в оценки принятия предпроектных решений малоэтажного домостроения

Участники малоэтажного домостроения		
1	2	3
Потребитель	Застройщик	Государство
<i>Критерии выбора объекта малоэтажного жилищного строительства</i>	<i>Критерии строительства объектов малоэтажного жилищного домостроения</i>	<i>Критерии финансирования объектов малоэтажного жилищного домостроения</i>
1 Бюджет; 2 Расположение земельного участка; 3 Качество строительства; 4 Транспортная доступность; 5 Развитая инфраструктура; 6 Экология; 7 Репутация заказчика	1 Соблюдение строительных норм и правил; 2 Качество строительства; 3. Бюджет min; 4 Спрос потребителей на малоэтажное домостроение; 5 Развитая инфраструктура; 6. Кротчайшие сроки возведения; 7 Финансирование (участие в тендерах, помощь государства)	1 Различные программы по малоэтажному жилищному строительству(стандарты земельной ипотеки, что является наиболее эффективным механизмом стимулирования спроса на жилье в условиях кризиса); 2 Зонирование территорий; 3 Развитие инфраструктуры; 4 Возведение транспортных коммуникаций, социально-бытовых объектов и системы инженерного обеспечения малоэтажных домов; 5 Софинансирование в рамках государственных программ;

Определение критериев малоэтажного жилищного строительства для всех участников строительства важны для целесообразности использования предпроектных решений в малоэтажном домостроении. Так в свою очередь для потребителя – критерии выбора объектов малоэтажного жилищного строительства, для застройщика – критерии строительства объектов малоэтажного жилищного домостроения, а для государства – критерии финансирования объектов малоэтажного жилищного домостроения.

Данные критерии в оценки принятия предпроектных решений малоэтажного домостроения позволят целесообразной оценки принятия предпроектных решений, удовлетворяющим основным показателям «малоэтажки», а в последующем и спросу на малоэтажное домостроение региона.

1.1 Исследование существующих методических подходов к оценке предпроектных решений в малоэтажном домостроении

Согласно механизму оценки и принятия управленческих решений на предпроектной стадии реализации инвестиционно-строительных проектов, выделим и систематизируем факторы внешней среды, влияющие на развитие малоэтажного жилищного строительства в регионе.

Одним из первых барьеров является так называемый «многоэтажный стереотип». То есть привлекательность многоэтажных домов, ввиду своей выгодной реализации, чем малоэтажные проекты.

Другой, не менее важной проблемой является отсутствие зонирования территорий. Возведение многоэтажных зданий не запрещено законом, что и продвигает данный сегмент жилищного рынка, тогда как малоэтажные проекты остаются незамеченными, поэтому в этом случае, целесообразно применение процедуры зонирования территорий, играющей важную роль в продвижении малоэтажного строительства на законодательном уровне.

Важными проблемами, препятствующими развитию малоэтажного жилищного строительства, выступают:

- несогласованность действий местных властей (региональных и муниципальных);
- монополизация строительного рынка, приводящая к несовершенной конкуренции;
- высокие процентные ставки кредитов, выдаваемых финансово-кредитными учреждениями;
- отсутствие или недостаточное инфраструктурное обеспечение площадки для застройки;
- высокая стоимость строительных материалов и недостаточное развитие промышленности строительных материалов;
- высокий земельный налог, выплачиваемый во время осуществления строительства;

- несовершенство применяемых строительных технологий (высокая энергоемкость, материалоемкость);
- несовершенство законодательства в области регулирования взаимоотношений субъектов малоэтажного жилищного строительства и др.

Таким образом, анализ научной литературы [36, 45 и др.] и средств массовой информации, а также изучение современного состояния малоэтажного жилищного строительства позволил выделить ключевые проблемы, препятствующие развитию инновационной деятельности в малоэтажном жилищном строительстве, среди которых выделяют:

- экономические проблемы;
- правовые проблемы;
- организационно-управленческие проблемы;
- социальные проблемы;
- институциональные проблемы.

Данные факторы лучше представить в табличной форме STEP –анализа и связать их с главными сценариями развития малоэтажного жилищного строительства региона, согласно таблице 5.

Таблица 5 – Анализ факторов внешней среды малоэтажного жилищного строительства методом STEP –анализа.

Факторы	Описание фактора	Влияние на развитие малоэтажного жилищного строительства в Красноярске
1	2	3
Политические	Эффективность работы законодательной власти	Разработана комплексно – инвестиционная программа Красноярской агломерации; Ежегодно в городе проводятся выставки малоэтажного жилищного строительства, на которых обсуждаются новые технологии строительства, цены «малоэтажки» и различные программы возведения малоэтажных жилищных домов.

Продолжение таблицы 5

1	2	3
	Влияние администрации региона и губернатора	Нерешённость до конца вопроса выделения земли под застройку
	Общественная активность	Нет риска несвоевременного завершения строительства и появления обманутых дольщиков. При малоэтажном строительстве нет риска «замораживания» застройщиком строительства на высокой степени готовности, как в многоэтажном строительстве, когда дольщикам нередко приходится долгие годы ждать с коттеджными домами в эксплуатацию.
Экономические	Динамика экономического роста	Меньшее влияние кризисных явлений в малоэтажном строительстве, чем в высотном строительстве.
	Покупательская способность населения	Сравнительно низкая себестоимость строительства жилых объектов (до 2 раз дешевле по сравнению с квартирами в многоэтажных домах) при высоком качестве жизни.
	Жизненный уровень	Короткий цикл возведения здания. Благодаря современным технологиям малоэтажного строительства при выделенной земле и подведёнными коммуникациями срок с коттеджи в эксплуатацию с момента начала строительства от одного до шести месяцев.
Социальные	Влияние на общество социальных групп	Незначительные капитальные вложения. На начальном этапе вложения в малоэтажном строительстве не сравнимы с высотой застройки. Малоэтажное строительство можно развивать, применяя местное сырьё и материалы.

Продолжение таблицы 5

1	2	3
	Социокультурные Факторы	Инфраструктура, благоустройство и озеленение территории, мусоропроводы, подключение инженерных коммуникаций.
	Ресурсосберегающие Технологии	Все более широкое распространение получают системы быстровозводимых (полнокомплектных) зданий из лёгких металлоконструкций. Применяются различные технологии возведения здания – панельная; монолитная и сборно – монолитная; для кирпичных и блочных (на основе ячеистых бетонов: газобетон, пенобетон) зданий, применяется технология ручной кладки несущих стен, для деревянных – технология рубленых бревенчатых стен.
Технологические	Общий уровень технического развития	Широкие возможности использования типовых проектов домов; Отсутствие потребности в высокой квалификации строителей, занятых сборкой модульных домов; Необходимость увязки планов строительства малоэтажных объектов с планами инвестирования в объекты энергетики и газоснабжения из – за недостатки энергоресурсов и мощностей во многих регионах; Потребность в создания нормального транспортного сообщения с городом; Необходимость увязывать малоэтажные проекты с территориальным планированием, предусматривание создания поблизости достаточного количества рабочих мест.

Окончание таблицы 5

1	2	3
	Глобальные информационные технологии	Экономичность в эксплуатации. Современные энергоэффективные технологии малоэтажного строительства позволяют снизить эксплуатационные расходы 3– 3,5 раза; Необходимость строительства в каждом случае дорог и инженерных коммуникаций; Потребность в создании нормального транспортного сообщения с городом.

Источник: разработка автора.

STEP – анализ проводится при разработке стратегического плана развития «малоэтажки». Результаты данного анализа используются для оценки будущего сценария развития малоэтажного жилищного строительства на 3 – 7 лет и выбора перспективных услуг, низких по стоимости и высоких по качеству материалов, подключением всех существующих коммуникаций, развитой инфраструктуры.

Согласно STEP – анализу, выявим сильные стороны и слабые стороны, возможности и угрозы по наиболее известному и распространенному методу SWOT – анализа.

Данная методика позволяет оценивать и прогнозировать состояние внутренней среды малоэтажного жилищного строительства. Проанализировать малоэтажного жилищного строительство можно путем выделения сильных и слабых сторон, а также выделением угроз и возможностей, представленных в таблице 6.

При проведении SWOT – анализа целесообразно учитывать, как можно больше различных факторов, которые влияют, или могут влиять на развитие малоэтажного жилищного строительства. SWOT – анализ составляется на основе STEP– анализа и отражает сильные и слабые стороны, а также возможности и угрозы малоэтажного жилищного строительства.

Таблица 6 – SWOT – анализ для малоэтажного жилищного строительства

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
1	2
<p>Короткий цикл возведения Здания;</p> <p>Незначительные капитальные вложения;</p> <p>Экономичность в эксплуатации;</p>	<p>Нерешённость до конца вопроса выделения земли под застройку;</p> <p>Необходимость увязывать малоэтажные проекты с территориальным планированием, предусматривание создания поблизости достаточного количества рабочих мест;</p> <p>Потребность в создании нормального транспортного сообщения с городом.</p>
Возможности (O)	Угрозы (T)
<p>Широкие возможности использования типовых проектов домов;</p> <p>Современные энергоэффективные технологии малоэтажного строительства.</p>	<p>Необходимость строительства в каждом случае дорог и инженерных коммуникаций;</p> <p>Недостаточный покупательский спрос на загородную недвижимость по сравнению с многоэтажным строительством.</p>

Источник: разработка автора.

Для представления полной картины развития малоэтажного жилищного строительства региона, а также в последующем предложения методов по совершенствованию механизма оценки малоэтажного домостроения на предпроектной стадии, необходимо проанализировать малоэтажное жилищное строительство.

2 Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе и оценка принятых проектных решений

2.1 Исследование развития малоэтажного жилищного строительства в регионе

Развитие малоэтажного жилищного строительства в регионе подразумевает развитие пригородных поселков Красноярска, а так же развития поселков, расположенных в г. Красноярске.

Загородное малоэтажное строительство сегодня привлекает все большее число городских жителей.

Мировой экономический кризис не обошёл стороной и строительный бизнес, однако, выход, похоже, найден. Сегодня уже не вызывает сомнения, что он в развитии малоэтажного строительства. Если строительство многоэтажек замораживается, то малоэтажное - начинает победное шествие по нашей стране.

Строительные компании могут начинать заселение уже готовых домов и при этом продолжать дальнейшее строительство, скажем, всего коттеджного посёлка. В многоэтажном строительстве подобная практика не проходит. Чтобы сдать здание в эксплуатацию, необходимо закончить строительство всего дома целиком, заселять дом по мере сдачи этажей не получается. Сегодня даже можно говорить о том, что малоэтажное строительство поддерживается государством.

Для представления полной картины развития малоэтажного жилищного строительства, необходимо проанализировать рынок данного сегмента.

Рассмотрим такой показатель, как ввод в действия индивидуального жилья в Красноярске, представленный на рисунке 12.

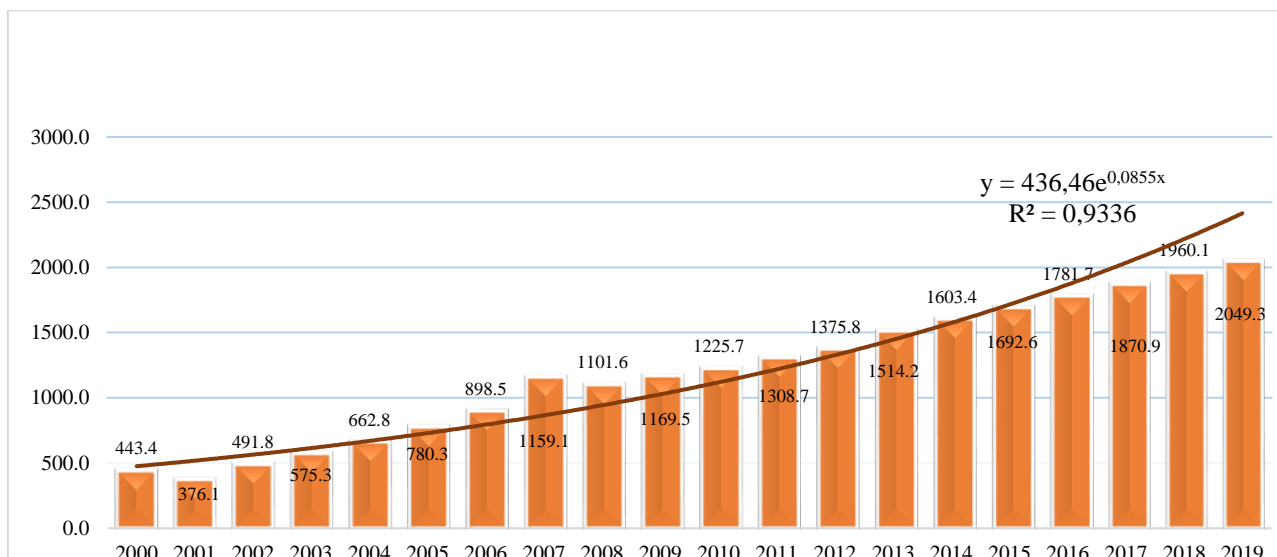


Рисунок 12 – Ввод в действие индивидуального жилья в Красноярске

Статистика такого показателя, как ввода в действие индивидуального жилья в Красноярске с 2000 по 2016 год показывает стабильный рост. По прогнозам на 2019 год, по линии тренда, данный показатель составит 2049,3 млн.кв.м.

Рассмотрим темп ввода в действие индивидуального жилья по Красноярску с 2000 по 2016 год, с прогнозом на три года.

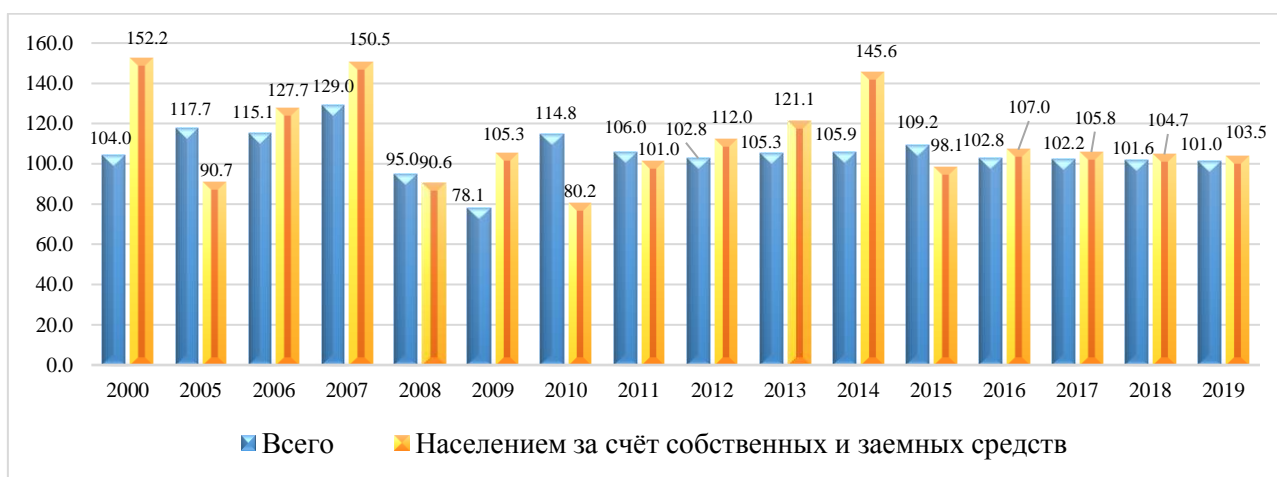


Рисунок 13 – Темп роста (снижения) ввода в действие жилых домов по Красноярску

Согласно диаграмме, представленной на рисунке 13, ввод в действие жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств уменьшился.

Для увеличения малоэтажного жилищного домостроения, необходима разработка и реализация различных программ для развития малоэтажного строительства в регионе.

Правительством Красноярского края разработана "Программа стимулирования развития жилищного строительства Красноярского края на 2011 – 2015 годы" с включением основных направлений развития жилищного строительства в крае и стимулированию развития малоэтажного строительства. Основной задачей этой программы является повышение стандарта жизни населения с учетом программ социально – экономического развития Красноярского края, увеличение доли годового ввода малоэтажного жилья до 36,5% от общей площади вводимого жилья и обеспечение коммунальной и транспортной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для малоэтажного строительства.

Географию расположения пригородных поселков Красноярска можно разделить на пять направлений – в городской черте, в Емельяновском направлении, Северо - Енисейском направлении, Юго - Западном направлении, Восточном направлении, согласно рисунка 14. У каждого из направлений, есть свои отличительные особенности.



Рисунок 14 – География расположения поселков в регионе

В городской черте располагаются три посёлка – «Сосны» и «Удачный» (Октябрьский район), «Английском парке» (Свердловский район), показанных на рисунке 15.

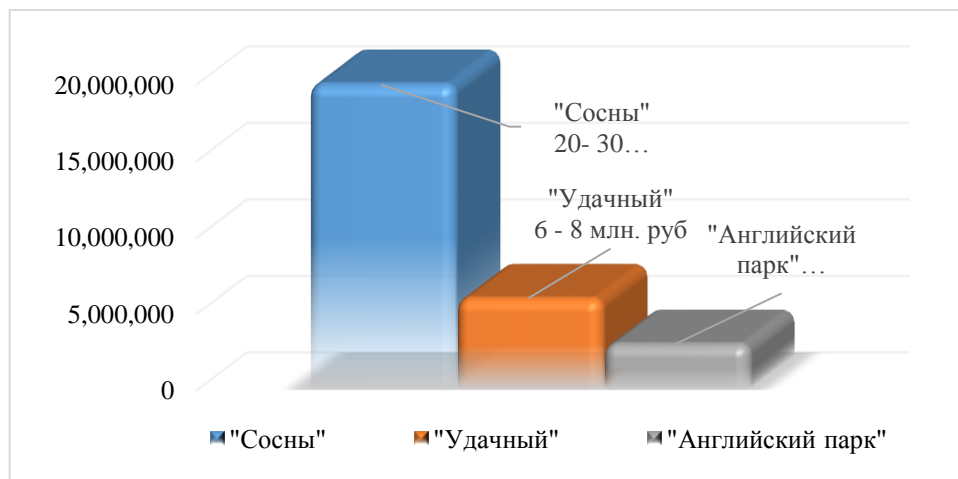


Рисунок 15 – Посёлки в городской черте города и их ценовая политика

Посёлки в Емельяновском направлении считаются одними из самых благополучных для жизни благодаря своим природным особенностям – помимо ландшафта, речь идет о розе ветров, которая защищает местность от промышленных выбросов. На рисунке 16 представлены 2 посёлка в этом направлении: «Новалэнд» и «Видный» и стоимость объектов малоэтажного жилищного строительства в поселках.

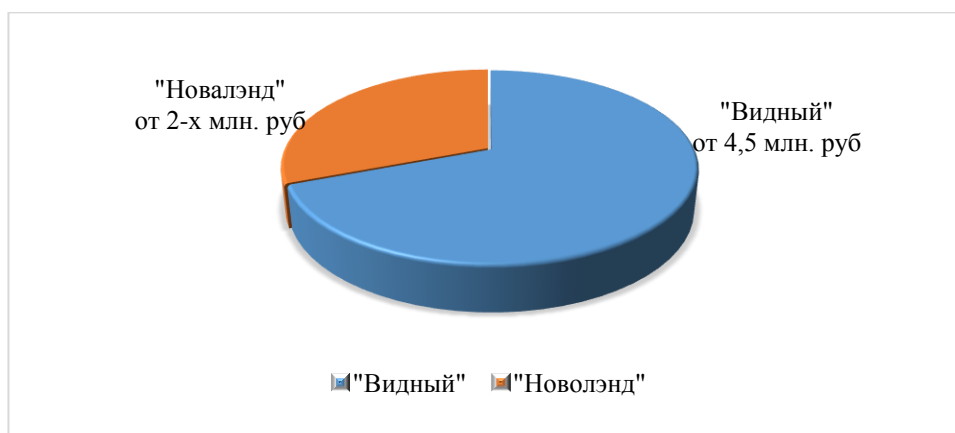


Рисунок 16 – Посёлки в Емельяновском направлении и их ценовая политика

Одним из ярких проектов на рынке загородного жилья в Красноярском крае является поселок «Шамони» типа «альпийская деревня». Рядом с комплексом построена собственная горнолыжная трасса с подъемником.

В границах районного центра Емельяново реализуется «Емельяновский посад». Микрорайон включает в себя 22 дома типа «таунхаус». В Северо-Енисейском направлении, согласно рисунку 17, выделяют три поселка – «Скандинавия», «Простоквашино» и «Березовая роща», а ценовая политика коттеджей варьируется в пределах от 200 000 руб до 3 500 000 руб.



Рисунок 17 – «Посёлки в Северо - Енисейском направлении и их ценовая политика»

«Скандинавия» – коттеджный поселок европейского типа, находится в 2 км от краевого поселка Сухая Балка. В инфраструктуру «Скандинавии» входят техзона (автообслуживание), магазины, спортивная и рекреационные зоны, кафе, места для прогулок и детский сад. Участки продаются без подряда на строительство.

Электроснабжение осуществляется по новой линии электропередачи, строительство которой уже завершено. В километре от поселка есть пруд.

Коттеджный поселок «Березовая роща» расположен в 18 км от делового центра Красноярска – микрорайона Взлётка. Водопровод –артезианская скважина, канализация автономная, биосептик, автономное отопление, электроэнергия, охрана. Построена оздоровительно – спортивная база, соединенная с развлекательным комплексом, спортплощадками, кафе,

магазинами, детским садом. В Юго- Западном направлении, выделяют такой поселок, как «Дивный», согласно рисунка -18.

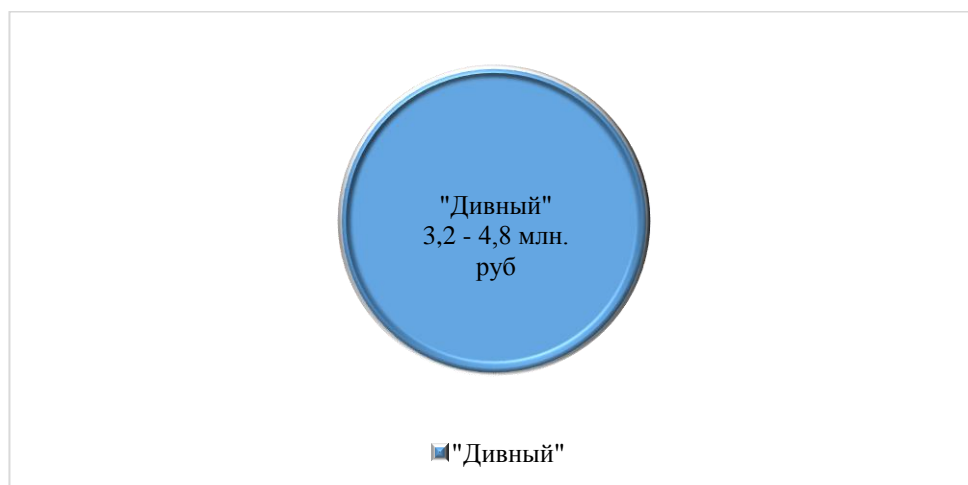


Рисунок 18 – «Посёлок в Юго – Западном направлении и его ценовая политика»

Поселок «Дивный» находится в черте города Дивногорск, который жители края любят за чистый воздух, тишину и красивые горы.

Застройка «Дивного» состоит из нескольких многоквартирных домов, таунхаусов и коттеджей. В поселке предусмотрено освещение улиц, организация въездных пунктов, общее ограждение и охрана территории комплекса. Инженерные коммуникации и инфраструктура обеспечивается за счет Дивногорска.

На рисунке 19, в Восточном направлении, можно выделить поселки – «Серебряный ключ» и «Кристал».

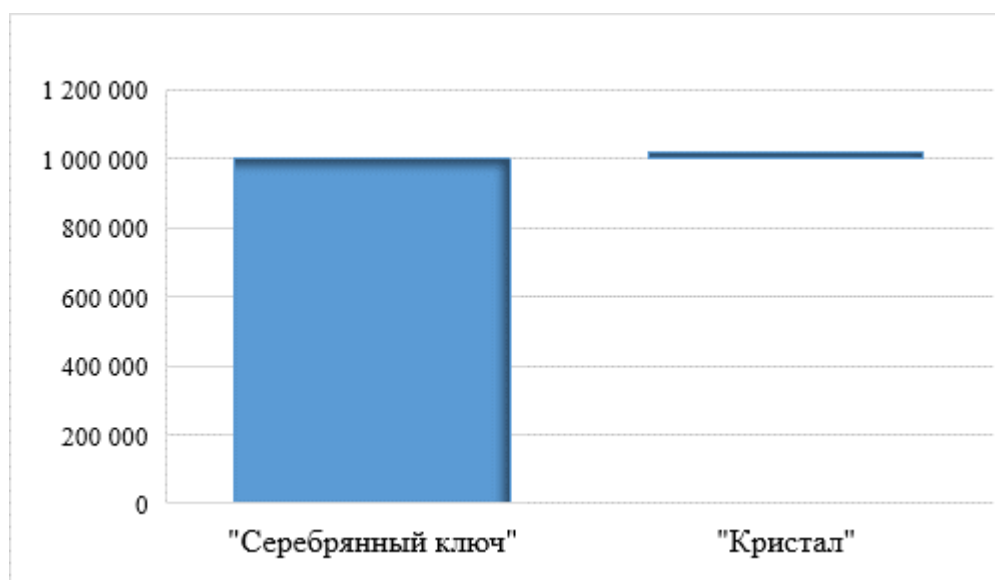


Рисунок 19 – «Посёлок в Восточном направлении и их ценовая политика»

Коттеджный поселок (земли ДНТ) «Серебряный ключ» расположен в непосредственной близости от Сосновоборска. Покупателям предлагается приобрести участок как с подрядом, так и без него. Проведены все коммуникации. В плане сформированы спортплощадка, магазины, автомойка.

Еще один поселок, «Кристал», расположенный в том же районе, не может похвастать полноценной социальной и коммерческой инфраструктурой, но зато обеспечен коммуникациями и охраной.

Необходимо понять, почему спрос на загородную недвижимость меньше, чем на строительство многоквартирных домов. С этой целью была создана данная анкета, по заполнению которой будут выявлены основные критерии на предпроектной стадии развития малоэтажного жилищного строительства.

Прохождение данной анкеты займет у вас не более 15 минут. Спасибо, что нашли время принять участие в моем исследовании, которое я провожу для написания курсовой работы на тему: «Управление предпроектными экономическими решениями в малоэтажном домостроении и механизм их совершенствования».

После составления анкеты, необходимо сделать сбор информации, и вывести анализ получившихся данных. Итак, данную анкету прошли 200 респондентов, и получены следующие данные:

На рисунке 20 представлен социальный статус респондентов в процентном соотношении – разный, в основном, это 48% - студенты, 38% - работающие по найму, 11%- имеют свой собственный бизнес.

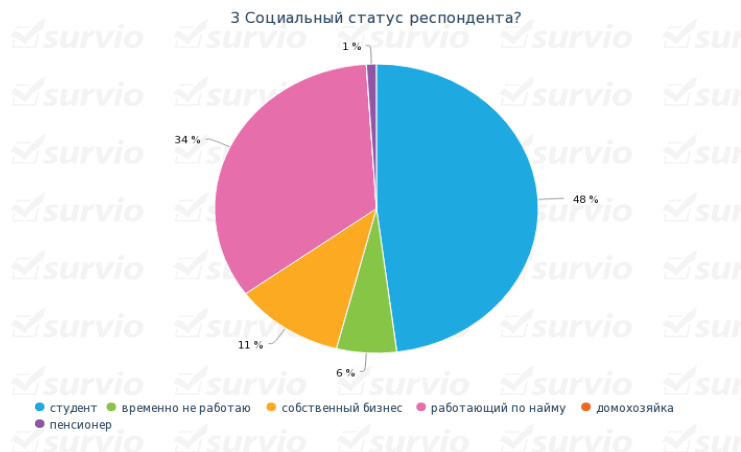


Рисунок 20 - Социальный статус респондента

На рисунке 21 большая часть респондентов, в процентном соотношении 55%, ответили, что хотели бы иметь свой загородный дом в качестве собственного жилья.



Рисунок 21 - Желание респондента иметь свой загородный дом

По расположению загородного дома, желание иметь свой дом в городской черте, либо в загородном комплексе, разделились поровну, и составляют 33%, так же 23%- в садовом товариществе, и всего 11% - хотят построить свой дом в сельской местности, согласно рисунка 22.



Рисунок 22 - Расположение строительства своего дома

В соответствии с рисунком 23 материал для строительства коттеджа более предпочтителен - кирпич - 49%, на втором месте дерево - 43%, бетон - на третьем месте - 7%, и всего 1% респондентов хотели бы свой коттедж из металла.



Рисунок 23 - Материал для строительства загородного дома.

На рисунке 24 показана более предпочтительная технология домостроения - кирпичная с энергосбережением - 46%, деревянное (оцилиндрованное) – 27%, и деревянное (клееный брус) – 13%.

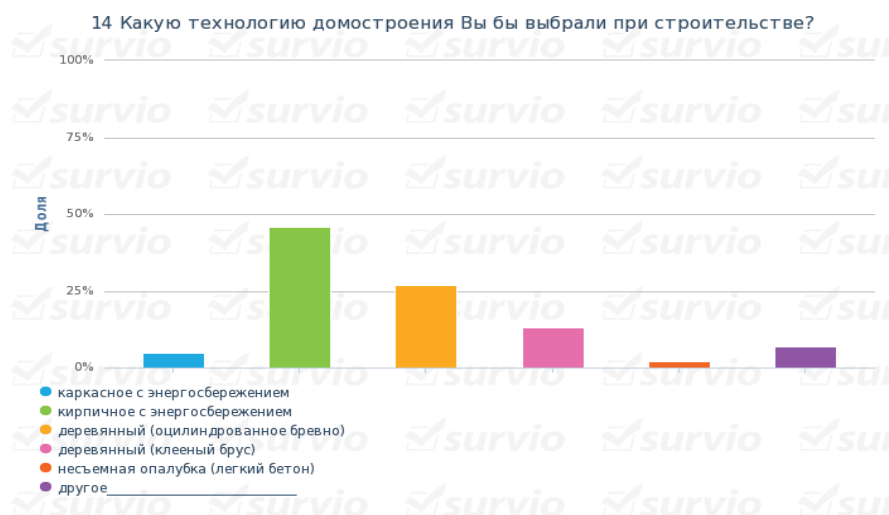


Рисунок 24 - Технология домостроения.

Обязательное наличие удобств, примыкающих к коттеджу представлены на рисунке 25, 91% предпочли обязательное наличие электричества до места расположения дома, 77% - асфальтированной дороги до места, наличие магазинов 39%, 50% - наличие медицинских учреждений, а наличие школ, предпочли 50% респондентов.

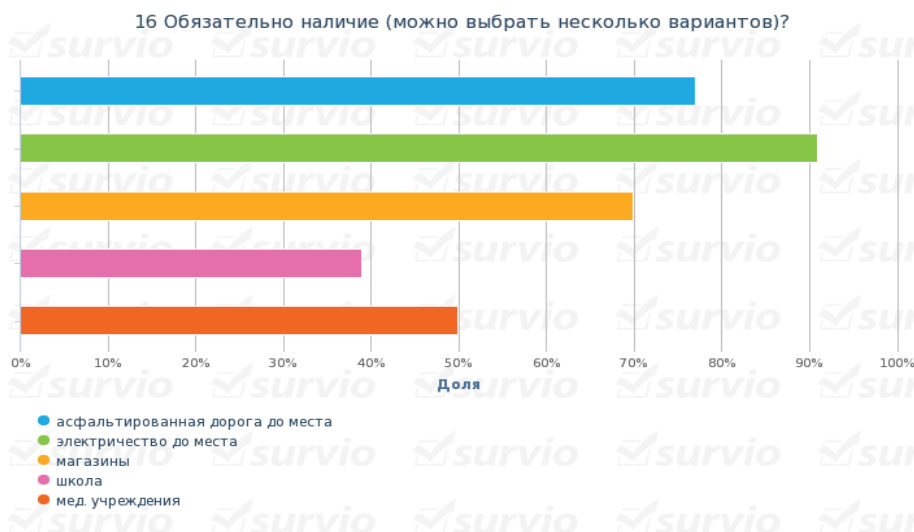


Рисунок 25 - Обязательное наличие удобств, примыкающих к коттеджу

На рисунке 26 показан статус земли, наиболее предпочтительный для респондентов – ИЖС – 74%, а способ управления – непосредственное собственное – 82%.

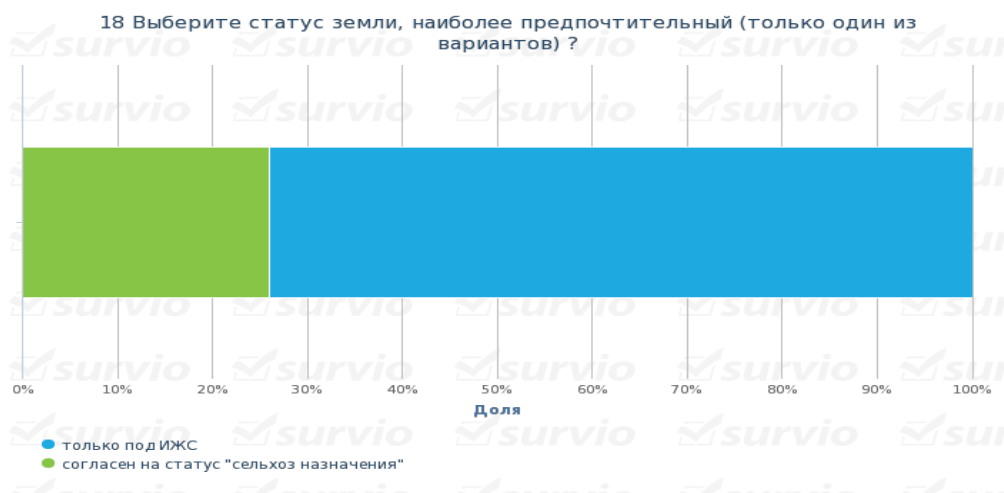


Рисунок 26 - Статус земли, наиболее предпочтительный для респондентов

На основе получившихся данных, можно сделать вывод, что строительство малоэтажного жилья актуально для респондентов разной возвратной категории, статуса и доходов. Главным фактором является развитая инфраструктура, наличие больниц, школ. Наиболее предпочтительным материалом для строительства - кирпич и дерево. А место, не принципиально, в городской черте, либо в малоэтажном жилом комплексе.

Выбирая место для комфортной жизни за городом, покупатели сегодня отдают предпочтение одному из четырех основных направлений в пригороде Красноярска. Каждое из этих направлений обладает собственным набором преимуществ, у каждого из них есть своя категория покупателей, желающая приобрести коттедж или участок именно в этом месте и ни в каком другом. Причем, зачастую выбор этот делается, ориентируясь на место проживания в городе.

Наиболее популярным у покупателей считается Емельяновское направление. И этому есть вполне конкретное объяснение. За местами, расположенными к западу от краевого центра, давно закрепилась слава самого экологически чистого из пригородов Красноярска. Роза ветров здесь такова, что воздушные массы отсюда перемещаются в сторону Красноярска, позволяя жителям пригородных поселков дышать воздухом, не загрязненным выбросами промышленных предприятий.

Согласно географии расположения коттеджных поселков, на основе статистических данных, составим рейтинг коттеджных поселков региона, представленные в таблице 7, где указывается название и местоположение поселка, стоимость одного квадратного метра жилья в диапазоне (максимум – минимум), площадь домов (максимум – минимум), стоимость одной сотки участков (максимум – минимум) и площадь участков (максимум – минимум):

Таблица 7 – Характеристика коттеджных поселков в г.Красноярске и пригородной зоны

Название поселка/ Место расположения	Стоимость 1 кв. м. жилья min/max, тыс. руб.	Площадь домов min/max, кв.м.	Стоимость 1 сотки участков min/max, тыс руб.	Площадь участков min/max, соток	Инфраструктура	Стадия реализации
1	2	3	4	5	6	7
«Сосны»/ Октябрьский р-н г.Красноярск	52/60	300/1000	земля находится в собствен. компаний- застройщика	18/27	Мини-маркет, аптека, автомойка, вертолетная площадка, причальный комплекс. Закрытая охраняемая территория, управляющая компания	Сдан
Мкр. "Удачный"/ Октябрьский р-н г.Красноярск	47/61	60/280	земля находится в собсти компаний- застройщика	1/2	ТРЦ с супермаркетом и магазинами, детский сад, аптека, отделение банка, салон красоты, фитнес-центр,	Сдан окончание проекта — 2014 г

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7
Альпийская деревня «Шамони»/ 5 км от Красноярска	45,8/64	120/400	75/1500	2/40	Горнолыжная трасса 360 м с бугельным подъемником, КПП, УК, служба охраны, автомойка, гостиница, детсад, спортклуб, аптека, магазин.	Построено 30 домов, 27 домов — в стадии строительства.
«Английский парк»/ Свердловский р-н Красноярска (р-н "Сада Крутовского")	40/50	140/360	включена в стоим. дома	15/20	Охраняемая территория, автомойка, центральное водоснабжение и отопление, общественный центр, летний водоем, парк.	Сдан
Коттеджный городок «Видный»/ Емельяновский район, пос.Элита	40/50	87,5/202	включена в стоим. дома	6/15	Центральное тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение. ТРЦ, общественно-деловой центр, магазины, аптеки, банк, детсад.	Сдан (введена в эксплуатацию 1-я очередь (60 домов). Строительство 2-й очереди (120 домов) — ввод декабрь 2012 — июнь 2013 гг.)
«Изумрудный»/ Красноярск, Ветлужанка	37/50	90/240	муниципальная территория, не подлежащая продаже		Городское водоснабжение, канализация, электричество, подземная автопарковка, теплоснабжение локальное газовое.	Сдан (68% строительство, частичная отделка). Завершение 1 стадии — I пол. 2013 г., 2 стадии — IV кв 2013 г.)

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7
«Новалэнд»/ п.Солонцы	36,5/55	122,4/500	18/20	4/12	Управляющая компания, охрана, видеонаблюдение, парк, поликлиника, 4 детских сада, школа, фитнес-зал с бассейном, гостиница, кафе.	Введено в эксплуатацию 39 домов, 60 домов возведены под крышу. Начато строительство 15 новых домов
«Шале клуб»/ Емельяновский р-н, 12 км от Красноярска	35/42	200/350	20/80	12/15	Служба сервиса, кафе, 2 продуктовых магазина, КПП, охрана, детская площадка, спортплощадка, бассейн, озеленение.	Возведено порядка 30% поселка
«Емельяновский посад»/ п. Емельяново, 26 км от Красноярска	33/36	118/265	-	60/100	Детсад, спортивные и детские площадки, досуговый центр, магазины. Закрытая охраняемая территория, управляющая компания	Сдан (сдача 1 очереди — август 2012 г. (5 домов), 2 очереди — IV квартал 2012 г. (5 домов), 3 очереди — IV квартал 2013 г. (12 домов))
«Золотые ключи»/ 1,5 км от п. Солонцы	30*/нд	100/300	н/д	6/15	Городское водо- и электроснабжение	

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7
«Ясная поляна»/ 14,4 км от Красноярска	26/44	110/1000	н/д	10/20	2 электростанции, локальный водопровод, индивидуальные канализационные септики, газовое хозяйство для отопления и горячего водоснабжения, кабельное ТВ, Интернет. Закрытая охраняемая территория. Асфальтирована дорога	Сдана часть коттеджей, дальнейшее строительство
«Новая Заречная»/ р-н дер.Бугачево, Емельян.р-на	24/31	83/190	-	3/13	Собственная электростанция, водоснабжение и отопление, огороженная территория	Сдан (Окончательное завершение проекта — II кв. 2013 г)
«Акварели»/ Емельяновский р-н, в 5 км от пос.Емельяново	23/23	80/125	25/30	8/22	Охраняемая территория, спортивные и детские площадки, конюшня, детский и взрослый бассейн, пляжная зона, кафе, аптеки, магазины, 2 КПП	Продажа участка с возможностью индивидуального строительства дома. Сдача 1 очереди домов от застройщика (8 домов) в конце 2012-2013 гг

Окончание таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7
«Скандинавия»"/ Емельяновский р-н, 7 км от Красноярска	22/27	135/220	-	10/21	Магазин, кафе, сервис, детский сад, игровые площадки, ТСЖ, охрана, мед. пункт, городской водопровод, электричество	Сдан (сдана 1 очередь (30 домов). Около 20 домов будут сданы к осени 2012 г., конец строительства поселка — III квартал 2013 г)
«Кузнецово Заповедный»/ 3 км от Красноярска, возле д. Кузнецово	18/41	110/434	60	6/16	Управляющая компания, охрана, торговля, дороги, все коммуникации	Продажи участков завершены на 95%
«Кристалл»/ п. Ермолаево	компания продает только земли под застройку	75/300	20/60	6/80	Пункт круглосуточной охраны. Планируется увеличение кол-ва КПП, установка шлагбаумов. Создание детской и баскетбольной площадок, магазина, аптеки	Сданы 1 и 2 очереди поселка. С 2012 г. начаты продажи 3 и 4 очереди поселка

Исходя из данных приведенных в таблицах, можно сделать вывод, что все загородные поселки Красноярска условно можно разделить на три вида:

- Элитные загородные поселки, имеющие общий план застройки и продуманную архитектуру каждого строения, подчеркивающую природную красоту данной местности. В этом случае покупатель вместе с земельным участком приобретает сразу и дом «под ключ». Это самый дорогой вариант коттеджных поселков. Ярким представителем является «Английский парк».

- Загородные поселки среднего класса, предлагающие покупателям как готовые дома, так и пустые участки под застройку конкретным подрядчиком. К данному типу относится «Жемчужина».

- Самый бюджетный вид коттеджных поселков Красноярска предлагает покупателям пустые земельные участки, на которых можно проводить самостоятельное строительство. Например, «Мраморный карьер», «микрорайон Кразовский».

Коттеджные поселки Красноярска - идеальная возможность построить дом для семьи.

Но для того, чтобы сделать правильный выбор и приобрести хороший земельный участок, необходимо учесть несколько важных моментов, таких как экологическую ситуацию в районе, в котором располагается поселение, строительные материалы, которые использовались для возведения жилых построек, инженерные сети, от качества которых будет полностью зависеть стоимость проживания и комфорт, время покупки, так как именно оно влияет на конечную стоимость недвижимости, репутацию застройщика и управляющей компании.

Приобретение земельного участка с домом и без в коттеджных поселках осуществляется следующими способами: на торгах на первичном или вторичном рынке.

В первом случае в качестве продавца будет выступать государство или местный муниципалитет, а во втором - частное лицо, в том числе и крупные девелоперские компании, занимающиеся строительством коттеджей.

Главным ранжирующим показателем стала цена за квадратный метр дома.

На основе полученных данных, необходимо разработать и предложить механизм оценки предпроектных решений в малоэтажном жилищном строительстве региона.

2.2 Оценка принятых предпроектных решений

Нынешний формат жилья и технологии строительства уже не способны удовлетворить качественные требования покупателей. На то есть объективные причины — потребитель хочет платить за качество в первую очередь.

В создании индивидуального проекта дома основополагающими являются привлекательность проекта с минимальной низкой стоимостью для инвестора и гармоничное сочетание функциональным решением постройки малоэтажного домостроения, отвечающим личным потребностям и вкусам потребителя.

Путем анализа малоэтажного домостроения, были выделены три формы малоэтажного жилья — элит, —средний и —эконом классы, а также основные критерии оценки малоэтажного жилищного строительства в процентном содержании максимальной и минимальной оценок. Данная оценка малоэтажного жилищного домостроения представлена в таблице 8.

Таблица 8 - Оценка объектов малоэтажного жилищного домостроения в процентном содержании

Критерии оценки объектов малоэтажного жилищного строительства	Оценка по 100 - бальной шкале (%)			
	MIN	Оценка в процентном содержании	MAX	Оценка в процентном содержании
1	2	3	4	5
Цена за 1м ²	11 000 руб	10	41 000 руб	5
Удаленность от города	Более 10 км	3	1 км	10
Репутация застройщика	Плохая/малоизвестны й	1	Хорошая/ известный	10
Площадь дома/площадь участков	200 м ²	2	400 м ²	10

Продолжение таблицы 8

1	2	3	4	5
Коммуникации	Электричество, вода (магистральное электричество, центральное водоснабжение)	5	Все (магистральное электричество, центральное водоснабжение, канализация, телекоммуникации – интернет, спутниковое телевиденье, телефон).	10
Охрана	Не охраняемая территория	0	Профессиональная, видеонаблюдение периметра, кпп	10
Инфраструктура	Площадка, детская игровая, спортивная площадка	3	Ресторан, тренажерный зал, спортивная площадка, детская игровая площадка, бассейн, сауна	10
Благоустройство	Плохая дорога дороги, трасса	3	Гостевая стоянка, обслуживающая компания, зона отдыха, дороги, трасса	10
Отделка	Черновая	2	Чистовая	10
Варианты покупки	Только за «живые» деньги. Программы отсутствуют	1	Варианты ипотечного кредитования, различные программы для потребителей по приобретению малоэтажного жилья	10
30%			95%	

Источник: разработка автора.

Максимальная оценка критериев малоэтажного жилищного домостроения составляет – 95%, а минимальная -30%.

Предложенный механизм принятия предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства в регионе, основанный на анализе малоэтажного домостроения региона, а также предпочтительных характеристик выбора объекта малоэтажного домостроения участников строительства,

позволит формированию уникальной концепции объекта проектирования, а далее строительства и ввода в эксплуатацию объектов малоэтажного жилищного строительства региона.

Таким образом, любой объект малоэтажного жилищного строительства можно разделить на классы – элит, -средний, и –эконом-классы, а также дать оценку малоэтажному жилищному объекту, согласно потребительских предпочтений.

Для разработки, а также применения механизма оценки предпроектных решений малоэтажного строительства, проанализируем на примере готовых проектов, соответственно элитного жилья – «Английский парк», малоэтажного жилья среднего класса – «Жемчужина», и малоэтажного жилья эконом класса – «Мраморный карьер», и представим данные в виде таблиц.

Характеристика элитного коттеджного поселка «Английский парк» представлена в таблице 9.

Таблица 9 - Оценка элитного коттеджного поселка «Английский парк»

Критерии	Подробная информация	Оценка
1	2	3
Стоимость жилья	6 800 000 руб – 9 700 000 руб	
Удаленность от города	1 км	
Цена за 1м ²	41 000 руб	5
Застройщик	ЗАО Крас ПТМ	3
Площадь дома/площадь участков	150 - 400 м ² / 15-18 сот	10
Коммуникации	Магистральное электричество, центральное водоснабжение, центральная канализация, телекоммуникации – интернет, спутниковое телевиденье, телефон	10
Охрана	Профессиональная, видеонаблюдение периметра, кпп	10
Материал	Кирпич	

Продолжение таблицы 9

1	2	3
Инфраструктура	Ресторан, тренажерный зал, спортивная и детская игровая площадка, бассейн, сауна.	10
Благоустройство	Гостевая стоянка, обслуживающая компания, зона отдыха, дороги, трасса	10
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Тип жилья	Жилые дома 3-х типов: Тип А – 240 м ² , 5сот. – 9 896 000 руб; Тип В – 187 м ² , 3 - 3,8 сот.– 7 708 000 руб; Тип С – 166 м ² , 2 сот. – 6 876 000 руб;	
ТСЖ	Своё	
Отделка	Черновая	2
Стоимость жилищно-коммунальных услуг (Зимний период/летний период)	Зимний период – 20 000 руб/мес. (включено плата всех коммуникаций) Летний период – 13 000 – 15 000 руб/мес.	
Варианты покупки	Рассрочка до 18 месяцев. Условия программы – покупатель вносит не менее 30% от стоимости дома при подписании договора. Оставшаяся часть вносится равными суммами, согласно графику о выплатах.	
	Тип А:	Тип В:
	9 896 000	7 708 000
	30%	
	2 968 800	2 312 400
	6 927 200	5 395 600
	18 мес.	
	384 840	299 760
	+ 8% годовых	
70%		

Источник: разработка автора.

Таблица 10 – Оценка коттеджного поселка «Сосны»

Критерии	Подробная информация	Оценка
1	2	3
Стоимость жилья	25 000 000 руб – 35 000 000 руб	
Удаленность от города	1 км	
Цена за 1м ²	42 000 руб - 52 000 руб	3
Застройщик	Инком	5
Площадь дома/площадь участков	330 - 830 м ² / 18-27 сот	10
Коммуникации	Магистральное электричество, центральное водоснабжение, центральная канализация, телекоммуникации – интернет, спутниковое телевиденье, телефон	10
Охрана	Профессиональная, видеонаблюдение периметра, кпп, шлагбаум	10
Материал	Монолит, кирпич	
Инфраструктура	Ресторан, аптека, супермаркет, детская игровая площадка, прачечная, химчистка	10
Благоустройство	Обслуживающая компания, зона отдыха, ландшафтный дизайн, прогулочная зона	10
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Тип жилья	Жилые дома 1-го типа	
ТСЖ	Свое	
Отделка	Черновая/чистовая	5/10
Стоимость жилищно-коммунальных услуг (Зимний период/летний период)	Зимний период – 20 000 руб/мес. (включено плата всех коммуникаций) Летний период – 15 000 руб/мес.	
Варианты покупки	Рассрочка на год, первоначальный взнос – 30%, либо ипотека.	10
		73/78 %

Источник: разработка автора.

Таблица 11 – Оценка коттеджного поселка «Новалэнд»

Критерии	Подробная информация	Оценка
2	3	4
Стоимость жилья	5 500 000 руб – 8 000 000 руб	
Удаленность от города	1 км	10
Цена за 1м ²	29 000 руб – 34 000 руб	10
Застройщик	Новалэнд	5
Площадь дома/площадь участков	136- 252 м ² / 4-10 сот 220-250 м ² / 9-10 сот	8
Коммуникации	Магистральное электричество, центральное водоснабжение, центральная канализация, телекоммуникации – интернет, спутниковое телевиденье, телефон	10
Охрана	Видеонаблюдение периметра, кпп, шлагбаум	10
Материал	Клееный брус, пенобетонные блоки, каркасная панель	
Инфраструктура	Торгово-развлекательный центр, кафе, ресторан, фитнес клуб, теннисный корт, футбольное поле, спортивная площадка, аптека, детский сад, школа, супермаркет, детская игровая площадка, бассейн, спа, кинотеатр	10
Благоустройство	Обслуживающая компания, зона отдыха, прогулочная зона	10
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Тип жилья	Жилые дома 2-х типов: Пентхаус – 150 м ² , 4сот. – 5 500 000 руб (дом предназначен на три семьи); Отельностоящий дом с цокольным этажом – 220-250 м ² , 9 - 10 сот.– 8 000 000 руб;	
ТСЖ	Путем голосования жильцов	

Продолжение таблицы 11

1	2	3
Отделка	В пентхаусе – чистовая «скромная» отделка; Отдельностоящий дом с цокольным этажом – черновая (возможно вариант чистовой отделки по запросу потребителя за отдельную плату)	5/10
Стоимость жилищно-коммунальных услуг (Зимний период/летний период)	<i>Не зависит от времени года. Плата производится по счетчикам. (как в квартирах)- тах ст-ть - 5000 руб;</i>	
Варианты покупки	Ипотека с гос. поддержкой – ставка на приобретение жилья составляет 11,9%. Рассматривают вариант обмена жилья с доплатой	10
		88/93%

Источник: разработка автора.

Таблица 12 – Оценка коттеджного поселка среднего класса «Жемчужина»

Критерии	Подробная информация	Оценка
1	2	3
Стоимость жилья	3 000 000 руб – 8 000 000 руб	
Удаленность от города	1 км	10
Цена за 1м ² /сот.	10 675 руб -30 000 руб /150 000 руб	10
Застройщик	ООО СИБПРОМТЕХ	4
Площадь дома/площадь участков	267 м ² / 10-12 сот	4
Коммуникации	Магистральное электричество, центральное водоснабжение, центральная канализация, телекоммуникации – интернет, спутниковое телевиденье, телефон	10
Охрана	Кпп	

Продолжение таблицы 12

1	2	3
Материал	Кирпич	
Инфраструктура	Тренажерный зал, теннисный корт, детский сад, супермаркет, бассейн	8
Благоустройство	Зона отдыха, дороги, трасса	8
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Тип жилья	Жилые дома одного типа	
ТСЖ	Свое	
Отделка	Черновая, остальное - по желанию заказчика	5
Стоимость жилищно-коммунальных услуг (Зимний период/летний период)	1500р/мес.	
Варианты покупки	Информация отсутствует	0
		59%

Источник: разработка автора.

Таблица 13 – Оценка коттеджного поселка эконом класса «Мраморный карьера»

Критерии	Подробная информация	Оценка
Покупка земли	172 500р/сот.	
Удаленность от города	13,1 км	3
Коммуникации	Магистральное электричество, центральное водоснабжение.	5
		8%

Источник: разработка автора.

Оценивая критерии малоэтажного домостроения, согласно предпочтительным характеристикам выбора объектов малоэтажного домостроения потребителя, а также строительства объектов малоэтажного жилья застройщика и внедрения программ государства, можно сделать вывод,

что стопроцентной максимальной оценки не будет, так как влияет такой фактор, как стоимость жилья за 1 м².

На основе получившихся данные, можно сказать, что если потребителю хочется жить в комфортных условиях, то он должен быть готов к высокой стоимости жилья за 1 м². Если же потребитель не готов платить за 1 м² повышенную цену, то он может купить землю и осуществлять непосредственное возведение малоэтажного домостроения, а также подключения всех инженерных коммуникаций самостоятельно. К тому же, при таком выборе следует помнить, транспортное развитие инфраструктуры и ряда других вопросов, касающихся решения государства, потребитель не сможет решить самостоятельно.

Подавляющее большинство граждан нашей страны уверено, что малоэтажное строительство — это исключительно индивидуальные домостроения — дачи или коттеджи. Эта уверенность не лишена оснований — на каждом шагу пестрит реклама с предложениями купить уникальный загородный дом «с видом на озеро» или «в лесу». Как правило, ценовой сегмент таких объектов довольно высок. Более того, в отличие от европейских стран, где малоэтажное строительство стало основным форматом жилья, в самый расцвет домостроения Советское государство пошло по пути массовой панельной застройки, тем самым окончательно закрепив в умах граждан ассоциацию понятия «малоэтажное строительство» с дачей.

Однако в последнее время появился новый для России формат жилья — комплексное малоэтажное многоквартирное строительство, которое активно развивается в сегменте эконом-класса и уже успело найти своего покупателя. В целом к малоэтажному жилью относятся дома высотой до трех этажей, без лифта и центрального мусоропровода. Такой формат обладает определенными преимуществами по сравнению с высотками. Во-первых, это ограниченное количество соседей. Как правило, в таких домах не более 20 квартир по 2-3 квартиры на этаже. Это является несомненным условием комфорта жильцов, а также их спокойствия за свою безопасность. Кроме того, при такой низкой

плотности заселения у жильцов не возникает проблемы с парковкой автотранспорта.

Таким образом, для развития коттеджных поселков региона, путем сравнения успешного и малоуспешного поселков, необходима реализация главных факторов – развитая инфраструктура, транспортная доступность, а также регулирование государством развития малоэтажного домостроения с помощью различных ипотечных программ для приобретения малоэтажного жилья, совершенствование законодательной базы, а также выделение земель, путем зонирования территорий города и пригорода Красноярска.

Пока же финансовый портрет покупателей загородной недвижимости остается неизменным – это состоятельная семья. В большинстве своем они делятся на две категории. Одни приобретают загородный дом для постоянного проживания, другие – для временного отдыха. Спросом пользуется и краткосрочная аренда загородных домов – в моду входят «коттеджные вечеринки».

Согласно географии расположения пригородных поселков, которые разделяют Красноярск на пять направлений: в черте города; Емельяновское; Восточное (в сторону Сосновоборска), Юго-Западное (в сторону Дивногорска); Северо-Енисейское (в сторону Енисейского тракта). У каждого из них есть свои отличительные особенности.

Каждый из потребителей может купить себе объект малоэтажного жилищного строительства по предпочтительским особенностям, а также по ценовой политике и расположению «малоэтажки».

Малоэтажная жилая застройка в настоящее время имеет значительные преимущества перед многоэтажной, как наиболее комфортная, здоровая, ресурсосберегающая, гармонирующая с окружающей средой и экономичная. Малоэтажка набирает свои обороты.

В нашем регионе принята отраслевая программа «Развитие деревянного домостроения в Красноярском крае», целью которой является внедрение новых технологий.

Для развития малоэтажного жилищного строительства необходимо:

- Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства – выделение земель под малоэтажную застройку, внедрению эффективных схем ипотечного кредитования, в том числе кредитования строительства жилья эконом – класса, а также под залог земельного участка;
- Совершенствованию законодательства в целях увеличения объемов малоэтажного строительства;
- Снижению административных барьеров, развитию механизмов государственно – частного партнерства в сфере комплексного освоения территорий в целях улучшения жилищных условий граждан.
- Качественное и быстрое строительство малоэтажные жилых домов по оптимальным ценам;
- Разработки и внедрению эффективных схем финансирования жилищного строительства;
- Содействию реализации масштабных проектов комплексной застройки территорий;
- Разработки механизмов управления территорией малоэтажной жилой застройки;
- Созданию условий для развития кооперативов для отдельных категорий граждан;
- Формированию рынка доступного малоэтажного жилья.

Таким образом, предлагаемый проект будет способствовать развитию рынка деревянного домостроения и реализации программы малоэтажного жилищного строительства г. Красноярск. Удовлетворит спрос потребителей на доступное, качественное, комфортное жилье в кратчайшие сроки. Кроме того, проект способствует созданию рабочих мест в организации реального сектора экономики г. Красноярска.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование механизма оценки предпроектных решений в малоэтажном домостроении региона, оказывающих влияние на развитие малоэтажного жилищного строительства, а также ряд других научных разработок позволяют определить основные выводы и предложения, являющиеся основой полученных в работе результатов.

Предложена оценка привлекательности проекта, которая предполагает помимо оценки экономической эффективности, учет рисков проекта, что дает возможность спрогнозировать наступления рискового события, а также заблаговременное принятие мер по снижению вероятности рисков проекта.

Представлен механизм принятия предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства, позволяющий выделить признаки и факторы, влияющие на принятие предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства в регионе.

Для оценки принятия предпроектных решений, были выделены основные участники в малоэтажном домостроении, их взаимодействие между собой, а также критерии для дальнейшей оценки применения предпроектных решений малоэтажного домостроения.

Путем анализа малоэтажного домостроения, выделены три формы малоэтажного жилья – элит, –средний и –эконом классы и основные критерии оценки малоэтажного жилищного строительства в процентном содержании максимальной и минимальной оценок.

Применение оценки объектов малоэтажного жилищного домостроения на практике тесно связано с исследованием инвестиционной привлекательности проектов в малоэтажном жилищном строительстве, заключающей в себе совокупность объективных условий (общеекономических, природно-климатических, социально-политических, научно-технических), участия государства в развитии малоэтажного домостроения, факторы, предопределяющими комфортность проживания для потребителей и качество

объектов малоэтажного жилищного строительства застройщика, их доступность, расположение, а также стоимость объектов малоэтажного жилищного строительства.

Предлагаемый механизм совершенствования предпроектных решений малоэтажного жилищного строительства региона дает оценку существующим проектам, а также предполагает возможности осуществления привлекательности проектов для инвесторов с целью реализации, в последующем возведения объектов малоэтажного жилищного домостроения, а также развития малоэтажного жилищного строительства в регионе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Статья 49. – Москва : Издательство «Ось – 89», 2010. – 224 с.
2. СП 30 – 102 – 99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. – Введ. 01.01.2000. – Москва : ЦНИИЭПгражданстрой, 2000. – 44 с.
3. Грабовой, П.Г. Организация, планирование и управление строительством : учебник / П.Г. Грабовой, А.И.Солунский. – Москва : Проспект, 2012. – 528 с.
4. Андросов, А.Н. Особенности современного развития малоэтажного жилищного строительства России, А.Н.Андросов. – Недвижимость : экономика, управление. – 2011. – №2. – С. 44 – 49.
5. Ерошенков, М.Г Концепция малоэтажной комплексной застройки при формировании городских агломераций : монография / М.Г. Ерошенков. – Москва : Российская академия наук, 2011. – 115 с.
6. Казейкин, В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России : монография / В.С. Казейкин – Москва : ИНФРА –М, 2011. – 278 с
7. Асаул, А.Н. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России : учебник / А. Н. Асаул. – Санкт – Петербург : «Гуманистика», 2005. – 563с.
8. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебник / А.Н.Асаул. – Санкт – Петербург : Гуманистика, 2003. – 350с.
9. Заренков, В. А. Особенности объемно-пространственной организации многоэтажных жилых зданий последнего десятилетия XX века (на примере проектирования и строительства в СПб.) / В.А. Заренков // Мобильные и быстровозводимые здания, сооружения и комплексы. – Санкт – Петербург : Стройиздательство, 1999. – С. 105 – 112.

10. Бекларян, Л.А. Фактеринговые операции. Методы анализа эффективности и надежности : учебник / Л.А. Бекларян, М.И. Трейвиш. – Москва : Стройиздательство, 1996. – 150 с.
11. Казаков, Ю.Н. Международная ассоциация специалистов по мобильным комплексам / Ю.Н.Казаков // Быстровозводимые и мобильные здания и сооружения : перспективы использования в современных условиях. – Санкт – Петербург : Стройиздательство, 1998. – С. 38 – 46.
12. Заренков, В.А. Новые технологии "ЛенСпецСМУ" / В.А. Заренков // Реконструкция. Строительство. – Москва : Высшая школа, 1995. – С. 34 – 36.
13. Наназашвили, И.Х. Строительные материалы, изделия и конструкции : справочник / И.Х. Наназашвили. – Москва : Высшая школа, 1990. – 495 с.
14. Иваницкая, И.И. Оценка развития рынка жилья в современной России / И.И. Иваницкая // Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. – 2008. – №3. – С. 53–64.
15. Кияткина, Е.П. Экономика строительства : учебное пособие / Е.П. Кияткина; С.В. Федорова. – Самара : Самарский государственный архитектурно – строительный университет, 2011. – 71 с.
16. Степанов, И.С. Экономика строительства : учебник / И.С. Степанова. – Москва : Юрайт – Издат, 2007. – 620 с.
17. Новоселов, А.С. Теория региональных рынков : учебник / А.С. Новоселов. – Новосибирск, 2002. – 420 с.
18. Алимбаев, А.А. Региональная социально – экономическая система : учебник / А.А. Алимбаев, С.Б. Утешев. – Караганда : КЭУК, 2002. – 120 с.
19. Айнабек, К.С. Теория общественного хозяйствования : учебник / К.С. Айнабек – Караганда : КЭУК, 2014. – 608 с.
20. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – Санкт – Петербург : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

21. Тарасевич, Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость МКС : учебник / Е.И. Тарасевич. – Санкт – Петербург :Прспект Науки, 2000. – 160 с.
22. Волков, Д. Л. Экономика и финансы недвижимости : учеб. пособие для вузов / Д. Л. Волков. – Санкт – Петербург : Издательство Санкт – Петербургского университета, 1999. – 32 с.
23. Волочков, Н. Г. Справочник по недвижимости : справочник / Н.Г. Волочков. – Москва : Инфра–М, 1996. – 16 с.
24. Балабанов, И. Т. Операции с недвижимостью в России : учебное пособие / И.Т. Балабанов. – Москва : Финансы и статистика, 1996. – 10 с.
25. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – Москва : МИКХиС, 2001. – 254 с.
26. Малоэтажное жилищное строительство [Электронный ресурс] : техническая спецификация. – Режим доступа : <https://www.to-inform.ru/>
27. Зыкова, Н.В. Механизм развития жилищного строительства в регионе / Н. В. Зыкова // Гуманитарные научные исследования. – 2014. – № 12. – С. 134 – 138.
28. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка : 80 000 слов и фразеологических выражений. – Москва : Азбуковник, 1997. – 944 с.
29. Большой экономический словарь / Под ред. А.Н.Азрилияна. – 2–е изд. доп. и перераб. – Москва : Институт новой экономики, 1997. – 864 с.
30. Абалакин, Л. И. Экономическая энциклопедия / Л. И. Абалакин. – Москва : Экономика, 1999. – 1055 с.
31. Андросов, А.Н. Анализ тенденций и экономический механизм развития территориальных рынков малоэтажной жилой застройки : автореферат / А. Н. Андросов. – Москва : Академия, 2011. – 25 с.
32. Евсеева, Е.И. Современные проблемы развития жилищного строительства в России / Е. И. Евсеева // Приволжский научный вестник. – 2015. – №6. – С. 16 – 18.
33. Мухаев, А.И. Анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в российской федерации / А.И. Мухаев, И.

В. Попова, Ю. В. Дедичкина // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. – С. 25 – 28.

34. Чернов, А.В. Государственно – частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства / А.В. Чернов // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2010. – №4. – С. 45–48.

35. Иванов, П.К. Малоэтажное строительство в России : проблемы и перспективы / П.К. Иванов // Современные научные исследования и инновации. –2015. – № 1. – С. 78 – 80.

36. Анисимов, А.Г. Анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ / А.Г. Анисимов // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. – С. 115 – 118.

37. Аверина, Ю.В. Опыт развития проектов малоэтажного строительства в России и Красноярском крае / Ю. В. Аверина, А. Г. Бревнова // Актуальные проблемы авиации и космонавтики. –2013. – №9. –С. 62 – 63

38. Асаул, А.Н. Малоэтажное жилищное строительство : учебник / А. Н. Асаул. – Санкт – Петербург : Издательство «Гуманистика», 2005. – 214 с.

39. Балаев, С. Ю. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России статья / С. Ю. Балаев. – Москва : Проспект, 2009. –16 с.

40. Белобрагин, В. Я. Территориальные проблемы управления качеством продукции : учеб. пособие / В. Я. Белобрагин. – Москва : Издательств во стандартов, 1994. – 257 с.

41. Бесхмельницын, М. И. Роль государства в обеспечении доступности жилья для населения России / М.И. Бесхмельницын // Проблемы теории и практики управления. – 2005. – №6. – С. 62 – 67.

42. Гальперина, З.М. Федеральная целевая программа «Жилище» и проблема социального обустройства территорий: сб. трудов «Жилищный национальный приоритет» / З. М. Гальперина, В. А. Кудашов, В. П. Стороженко. – Москва : Изд – во «МАКС-ПРЕСС», 2006. – 50 с.

43. Денисов, Н.А. Обеспечение населения России жильем : история,

современное состояние, пути решения жилищной проблемы / Н.А. Денисов // Уровень жизни населения регионов России. –2007. – №4. – С. 27 – 32.

44. Дегтярев, Б.М. Территориальный ресурс города : учеб. пособие / Б. М. Дегтярев. – Москва : РААСН, 2004. – 120 с.

45. Камалетдинова, Э.В. Жилищное строительство в системе приоритетов развития экономики / Э. В. Камалетдинова // Экономические науки. Научно – информационный журнал. – 2006. – №10. – С. 96 – 100.

46. Ильин, И.А. Проблемы и основные направления развития городов, расселения и градостроительства в России : учебник / И. А. Ильин, В. Н. Голубев. – Часть 1. –Москва : Изд – во Экономика, 2001. – 126 с.

47. Кириллова, А.Н. Жилищная политика в условиях рыночных отношений : учебник / А. Н. Кириллова. – Москва : Изд – во «Картолитография», 1999. – 250 с.

48. Кудрявцев, О.К. Расселение и планировочная структура крупных городов – агломераций : учебник / О.К. Кудрявцев. –Москва : Стройиздательство, 1977. – 96 с.

49. Лебедев, А.А. Малоэтажная Россия : Жизнь на земле / А. А. Лебедев // Ведомости. –2006. – №73. – С. 45 – 49.

50. Рекомендации по планировке и застройке жилых районов и микрорайонов ЦНИИП градостроительства. – Москва, 1980. – 149 с.

СНиП 2.07.01 – 89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Переиздание СНиП 2.07.01-89 с изменениями и дополнениями; взамен СНиП П – 1960 – 75. Введены в действие 01.01.1990. Москва, 1994.

51 Волобуева, Т. В. Научно – методические подходы к реализации инновационно-инвестиционных проектов малоэтажного жилищного строительства / Т.В. Волобуева. – Саратов, 2012.

52 Аленкова, И.В. Комплексная оценка инновационно-инвестиционного проекта / И.В. Аленкова, И.О Митякова. - Современные проблемы науки и образования, 2014. – 491 с.

53 Алешинская, Н.Г. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (третья редакция, исправленная и дополненная) / Н.Г Алешинская. – Москва, 2004. – 221 с.

54 Авдеева, Е.С. Инновационная активность или операционная эффективность предприятия / Е.С. Авдеева, В.Т. Денисов. - Российское предпринимательство, 2014. – 48-57 с.

55 Толковый словарь русского языка (онлайн версия) [Электронный ресурс]: техническая спецификация. – URL: <http://www.classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Ozhegov-term-15467.htm> (дата обращения: 27.06.2015).

56 Фурсов, В.А. Управление организационно- экономическим механизмом функционирования региональной рыночной инфраструктуры /В.А. Фурсов, Н.В. Лазарева. - Kant, 2011. – С. 59-62.

57 Шишкин, Д.Г. Сущность организационно-экономического механизма развития предпринимательских структур /Д.Г. Шишкин. - Российское предпринимательство, 2013. – С. 27-33.

58 Пчелинцева, И.Н. Развитие организационно-экономического механизма социального инвестирования микроэкономических систем: теория и методология / И.Н, Пчелинцева. – Саратов, 2008. – 390 с.

59 Волкова, Д.А. Перспективы малоэтажного строительства в Волгоградском регионе // Экономическое развитие России: тенденции, перспективы: сборник статей по материалам I Междунар. науч.-практ. Конференции (23 апреля 2015 г.). – Нижний Новгород: Мининский университет, 2015. – С. 16-19.

60 Авдеева, Е.С. Инновационная активность или операционная эффективность предприятия / Е.С. Авдеева, В.Т. Денисов. - Российское предпринимательство, 2014. – 48-57 с.

61 Ильин, И.А. Проблемы и основные направления развития городов, расселения и градостроительства в России : учебник / И. А. Ильин, В. Н. Голубев. – Часть 1. –Москва : Изд – во Экономика, 2001. – 126 с.

62 Кириллова, А.Н. Жилищная политика в условиях рыночных отношений : учебник / А. Н. Кириллова. – Москва : Изд – во «Картолитография», 1999. – 250 с.